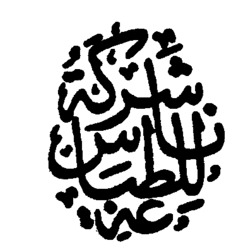
اقتصــاديات
المدن الجديدة
(إشارة إلى تجربة المدن الجديدة المصرية)

دكتــور
طلعت الدمرداش إبراهيم
أستاذ الاقتصاد
كلية التجارة . جامعة الزقازيق



٢٣ ش رشدى عابدين - ٣٩٢٥٢٧٦

اقتصاديات المدن الجديدة

د. طلعت الدمرداش

الطبعة الثانية: ٢٠٠٦

الناشر: مكتبة القدس. الزقازيق. مصر

رقم الإيداع بدار الكتب المصرية : ٢٠٠٦/١٣٤٦٣

الترقيم الدولى: ISBN 977/04/9833/5

تصميم الغلاف : د. طلعت الدمرداش

الطبعة الأولى : ١٩٩٨ رقم الإيداع ٩٨/١٣٨٦٨

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿ وَآيَةٌ لَّهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ (٣٣) وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِّن نَّخِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجَّرْنَا فِيهَا مِنَ الْعُيُونِ (٣٤) لِيَأْكُلُوا مِن ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ (٣٥) ﴾ ﴿ سورة يس ﴾

﴿ وَاللَّهُ أَنبَتَكُم مِّنَ الْأَرْضِ نَبَاتًا (١٧) ثُمَّ يُعِيدُكُمْ فِيهَا وَيُخْرِجُكُمْ إِخْرَاجًا (١٨) وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ بِسَاطًا (١٩) لِّتَسْلُكُوا مِنْهَا سُبُلًا فِجَاجًا (٢٠) ﴾

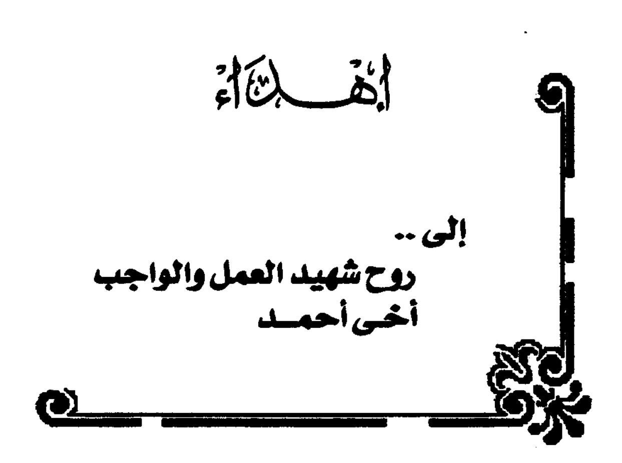
﴿ سورة نوح ﴾

﴿ وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِن بَعْدِ عَادٍ وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِن سُهُولِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آلَاءَ اللَّهِ وَلَا تَعْثَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ (٧٤) ﴾ ﴿ سورة الأعراف ﴾

﴿ إِنَّ الَّذِينَ تَوَفَّاهُمُ الْمَلَائِكَةُ ظَالِمِي أَنفُسِهِمْ قَالُوا فِيمَ كُنتُمْ قَالُوا كُنَّا مُسْتَضْعَفِينَ فِي الْأَرْضِ قَالُوا أَلَمْ تَكُنْ أَرْضُ اللَّهِ وَاسِعَةً فَتُهَاجِرُوا فِيهَا فَأُولَٰئِكَ مَأْوَاهُمْ جَهَنَّمُ وَسَاءَتْ مَصِيرًا (٩٧) ﴾

﴿ وَمَن يُهَاجِرْ فِي سَبِيلِ اللَّهِ يَجِدْ فِي الْأَرْضِ مُرَاغَمًا كَثِيرًا وَسَعَةً وَمَن يَخْرُجْ مِن بَيْتِهِ مُهَاجِرًا إِلَى اللَّهِ وَرَسُولِهِ ثُمَّ يُدْرِكْهُ الْمَوْتُ فَقَدْ وَقَعَ أَجْرُهُ عَلَى اللَّهِ وَكَانَ اللَّهُ غَفُورًا رَّحِيمًا (١٠٠) ﴾ ﴿ سورة النساء ﴾

﴿ وَأَوْحَيْنَا إِلَىٰ مُوسَىٰ وَأَخِيهِ أَن تَبَوَّآ لِقَوْمِكُمَا بِمِصْرَ بُيُوتًا وَاجْعَلُوا بُيُوتَكُمْ قِبْلَةً وَأَقِيمُوا الصَّلَاةَ وَبَشِّرِ الْمُؤْمِنِينَ (٨٧) ﴾ ﴿ سورة يونس ﴾



إهداء

إلى ..

روح شهيد العمل والواجب

أخي أحمـد

مختصر محتويات الكتاب

تقديم

إن من أهم السمات الطبيعية التى تميز الوطن العربى ككل من الخليج إلى المحيط هى ترامى الصحارى داخل أقطاره، وما زالت معظمها غير مستغلة برغم ما يحويه باطن هذه الصحارى من موارد طبيعة سواء المعدنية أو موارد المياه الجوفية أو ما يعيش على سطحها من مظاهر الحياة الفطرية. وكذلك فإن الوطن العربى يتميز بامتلاكه أطول سواحل بحرية يمكن أن يمتلكها إقليم من الأقاليم فى العالم، وأن هذه المياه الإقليمية العربية غنية بالموارد البحرية القابعة انتظاراً للاستخراج والاستغلال، وبالرغم من ذلك فقد استقر العمران منذ فترات ضاربة فى الزمن وحتى الآن على مواقع شريطية محدودة قريبة من سواحل البحار أو فى أودية الأنهار، دون أن تكون هناك محاولات جادة للانتشار على هذه الصحارى واستغلال مواردها.

ومع بداية سبعينيات القرن العشرين ظهرت محاولات جادة فى بعض الدول داخل الوطن العربى للانتشار على هذه الصحارى، وتمثلت هذه المحاولات فى التجارب الوليدة لإنشاء المدن الجديدة آنذاك فى مصر والسعودية والكويت والإمارات العربية المتحدة وليبيا .. وغيرها. وإن اختلفت الدوافع وراء إنشاء تلك المدن ، فقد اشتركت جميعها فى أنها مدن تنشأ على أراضى صحراوية مما يجعل العوامل الحاكمة للتخطيط لنشأتها ونموها تكاد تكون متقاربة .

وهنا يجب أن نعترف بأن معظم دول العالم المتقدمة والنامية على السواء وجدت حلولاً لأغلب المشكلات الاقتصادية والاجتماعية والحضرية التى تعانى منها اقتصادياتها ومجتمعاتها فى إنشاء مدن جديدة تساعد على توسيع قاعدتها الاقتصادية ، وتنويع هيكل اقتصادياتها الوطنية ، وخلق

علاقات اقتصادية واجتماعية جديدة تساعد فى رفع مستوى التشغيل لمواردها الاقتصادية وزيادة معدلات نموها الاقتصادى.

وهذا يجعلنا مقتنعين تماماً بأنه قد آن الأوان أن تتبنى الدول العربية برامج واسعة لإنشاء المدن الجديدة كإحدى سياسات الانتشار والتنويع والتوسيع لهياكل اقتصادياتها الوطنية ، إضافة إلى كونها من أكثر المداخل العملية لاستغلال الموارد الطبيعية التى تزخر بها الصحارى العربية ، ومن هنا تأتى أهمية هذا الكتاب الذى بين أيدينا خاصة مع ندرة الكتابات المتخصصة فى هذا المجال فى المكتبة العربية، وتجدر الإشارة إلى أن هذه الدراسة تنحو فى بعض جوانبها إلى الاسترشاد بتطبيقات التجربة المصرية فى إنشاء المدن الجديدة .

مقدمة

تمثل المدينة بصفة عامة قسم سياسى فرعى Political Subdivision من الإقليم، وتكون لها منطقة جغرافية محددة ، ويجب أن يكون لهذا المنطقة حجم كاف من الأنشطة الاقتصادية والسكان، لتولد وفورات الحجم فى قطاعات النشاط الاقتصادى الخاص والعام داخل حدودها[1].

وينشأ للمدينة تنظيم بلدى يمثل الإدارة المحلية لها ويمدها بالمرافق والخدمات العامة، ويمثل هذا التنظيم الإطار المؤسسى الذى ينسق بين العديد من الجهات الحكومية التى تؤثر فى صنع القرار داخل حدود المدينة والتى يكون لكل منها سلطة واختصاص محدد.

وتمثل المدينة نظام حركى من العلاقات والاعتماد المتبادل لعدة أسواق تتمثل فى أسواق الأرض والإسكان والعمل والنقل وأسواق الخدمات العامة، وتنشأ بين هذه الأسواق علاقات تبادلية مغلقة داخل حدود المدينة ، تنبع من حجم وطبيعة المدينة . وبالإضافة لذلك تنشأ علاقات مع المدن والمناطق الأخرى داخل الاقتصاد القومى تولدها أسواق السلع والخدمات، إذ أن سوق السلع والخدمات داخل المدينة ما هى إلا جزء من سوق السلع والخدمات الكلى فى الاقتصاد القومى، وقد يمتد تأثير هذه العلاقة وتأثرها بالاقتصاد الخارجى للدولة . وتتميز المدينة بتوافر قنوات إمداد بالمعلومات ذات كفاءة عالية للعائلات والمشروعات فى شكل تدفق متصل وبتكلفة منخفضة بالمقارنة بالأشكال الأخرى للمستوطنات البشرية Human Settlments داخل الاقتصاد القومى[2]. كما وتتميز المدينة بالتحضر ***Urbanization*** مقارنة بالأشكال الأخرى للمستوطنات البشرية داخل الاقتصاد القومى.

---

(1) Arthur F. Schriber and Richard B. Clemmer,***Economics of Urban Problems: An Introduction*** (Boston, Massachusttes: Houghton Miffiln Co., 1982) P 7.

(2) Werner Z., Hirsch***Urban Economic Analysis*** (New York: : MacGraw-Hill Book Company, 1973) P.2.

وتختلف المدن وتتنوع باختلاف وظائفها وظروف إنشائها ومواقعها والمؤثرات التى تؤثر فى نموها وتطورها، ومن دراسة التطور التاريخى لنشأة المدن يمكن القول بأن جميع المدن يوماً ما كانت جديدة ، ولكن يكون من الضرورى تقسيم المدن من حيث تطور نشأتها إلى نمطين أساسين هما :

النمط الأول : مدن جديدة ظهرت إلى الوجود ونمت وتطورت فى إطار عملية التحول التدريجى التقليدى من الضيعة Hamlet إلى القرية Village إلى مدينة صغيرة Town إلى مدينة كبيرة City[1].

وغالباً فإن هذا النمط من المدن يكون نموها غير مخطط لم يحكمه نوع من التخطيط أو التنظيم ، لذلك فإن هذا النمط من المدن يتطلب إعادة تخطيط تحت قيود مشاكل النمو الحضرى غير المخطط المتراكمة فى تلك المدن مثل :

١- انتشار الأحياء المتخلفة الفقيرة .
٢- امتداد تلك المدن خارج حدودها امتداداً عشوائياً.
٣- زحف العمران على الحدائق والمساحات الخضراء.
٤- نقص الخدمات والمرافق العامة.
٥- نقص الإسكان.
٦- تداخل استعمالات الأراضى والأنشطة .
٧- ارتفاع أسعار الأراضى.
٨- تلوث الهواء والماء والتلوث السمعى.
٩- المشاكل الأخلاقية والاجتماعية .
١٠- ارتفاع كبير لحركة الهجرة الارتدادية اليومية بين المدينة والمدن والقرى الأخرى المحيطة بها.

(1) Norman E. P. Pressman, "Canadian New Town Policy", In ***International Urban Growth Policies: New Town Contribution,*** ed. G. Golany (New York: John Wiley & Sons, 1978) P.302.

ويكون هدف التخطيط لهذا النمط من المدن هو العمل على إيجاد حلول لتلك المشكلات بما يؤدى إلى توفير بيئة جديدة صالحة للسكن والعمل والترفية ، بما يرفع من كفاءة الأداء الكلى للمدينة.

وفى جمهورية مصر العربية توجد أمثلة عديدة لهذا النمط وهى المدن التى تحولت من قرى بقرارات سياسية فقط ولايحكمها معيار معين سواء الحجم أو خلافه ، إذ أن هناك قرى ذات حجم أكبر من تلك التى تحولت إلى مدن ولم تتحول، ويعطى الجدول رقم (٠-١) بعض الأمثلة لهذا النمط من المدن.

جدول رقم (٠-١)

مدن تحولت من قرى بمقتضى قرارات جمهورية

م	المدينة	المحافظة	تاريخ التحويل (قرار جمهورى رقم)	م	المدينة	المحافظة	تاريخ التحويل (قرار جمهورى رقم)
١	إدكو	البحيرة	١٩٦٣/٨٩٦	٨	مطوبس	كفرالشيخ	١٩٧٤/١١٩٦
٢	وادى النطرون	البحيرة	١٩٦٣/٨٩٦	٩	الزرقا	دمياط	١٩٧٥/٢٩٥
٣	سفاجا	البحرالأحمر	١٩٦٣/٨٩٦	١٠	قها	القليوبية	١٩٧٥/٢٩٥
٤	سرس الليان	المنوفية	١٩٦٣/٨٩٦	١١	أوسيم	الجيزة	١٩٧٥/٢٩٥
٥	كفرشكر	القليوبية	١٩٧٠/٨٣٦	١٢	ساحل سليم	أسيوط	١٩٧٥/٢٩٥
٦	الغنايم	أسيوط	١٩٧٠/١٢٨٢	١٣	الإبراهيمة	الشرقية	١٩٧٥/٢٩٥
٧	مشتول السوق	الشرقية	١٩٧٤/١١٩٥	١٤	الرحمانية	البحيرة	١٩٧٥/٢٩٥

المصدر: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، *التعداد العام للسكان ١٩٧٦ ، النتائج التفصيلية ، إجمالى الجمهورية* ، مرجع رقم ١٥١١١-١٩٧٨ (القاهرة: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء ، ١٩٧٨) ص ص (ى - ك)

النمط الثانى : مدن نشأت جديدة كلية *Wholly New* ، ويحكم نشأة المدينة الجديدة من هذا النمط تخطيطاً حراً خالى من قيود النمو الحضرى غير المخطط للمستوطنات القائمة ، لأنها تخطط لتنشأ عادة فى مواقع بكر، بما يعطى للمخطط حرية كاملة لتحقيق معدلات الكفاءة للتخطيط العينى للمدينة ويمر إنشاء المدينة الجديدة من هذا النمط بثلاثة مراحل متتالية هى:

١) **مرحلة التخطيط :** وتشمل ثلاث خطوات فرعية هى :

أ - **دراسات الموقع :** بما تشمله من الدراسات المناخية لدرجات الحرارة والرطوبة والأمطار والسيول والرياح والدراسات الطبوغرافية وطبيعة التربة ودراسات المياه الجوفية ودراسات علاقات الموقع بشبكة النقل القومية والإقليمية.

ب - **خطة التنمية :** وهى عبارة عن الخطوات اللازمة والواجب إتباعها لتنمية وتعمير المدينة الجديدة ، بدءاً بالأعمال التمهيدية لمشروع المدينة الجديدة وحتى يتم التشغيل الفعلى لها، وهى ما يطلق عليها بالمخطط العام *Master Plan* للمدينة الجديدة .

جـ- **خطة التمويل :** وتتمثل فى تحديد كيفية الحصول على الأموال اللازمة لتنفيذ المخطط العام لمشروع المدينة الجديدة وتحديد الاتجاه المناسب لذلك اجتماعياً واقتصادياً ، مع تحديد برنامج محكم للتمويل يتزامن مع المخطط العينى للمدينة الجديدة ويكون موازى لبرنامج التنفيذ لمشروع المدينة الجديدة.

٢) **مرحلة الإنشاء :** لما كانت طرق الإنشاء مختلفة ومتعددة ومتطورة بسرعة هائلة، بالتالى يكون من الضرورى أن تُدرس الطرق المناسبة لظروف إنشاء المدينة وكيفية الاستفادة من الموارد المحلية والأيدى العاملة المتوافرة فى النطاق الإقليمى لموقع المدينة الجديدة .

٣) **مرحلة التشغيل :** وفى هذه الخطوة يتم تحديد كيفية بدء الحياة بالمدينة الجديدة، وما هى النظم التى يجب اتباعها لاستمرارية ونجاح الحياة بها، ثم تحديد الصيانة الدورية وكيفية المحافظة على المدينة وتنميتها.

وقد تتداخل مرحلتى الإنشاء والتشغيل حيث يتم تشغيل الجزء الذى يتم الانتهاء من إنشائه فى الوقت الذى تستمر فيه إنشاء الأجزاء المتبقية من برنامج إنشاء المدينة .

ويتمثل هذا النمط من المدن فى جميع المدن التى تُنشئها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى جمهورية مصر العربية ، وتشمل ثلاث مجموعات من المدن هى :

الجيل الأول من المدن الجديدة: ويشمل سبعة مدن جديدة هى : مدن العاشر من رمضان، والسادات، و١٥ مايو، و٦ أكتوبر، وبرج العرب الجديدة، والصالحية الجديدة، ودمياط الجديدة .

الجيل الثانى من المدن الجديدة: ويشمل خمسة مدن جديدة هى : مدن العبور، وبدر، والنوبارية الجديدة، وبنى سويف الجديدة ، والمنيا الجديدة .

الجيل الثالث من المدن الجديدة : ويشمل خمسة مدن جديدة هى: مدن الأمل، وأسيوط الجديدة ، وسوهاج/أخميم ، وأسوان الجديدة ، والأقصر الجديدة ، بالإضافة إلى عشرة تجمعات عمرانية جديدة حول القاهرة الكبرى.

ولما كان موضوع الكتاب هو "اقتصاديات إنشاء المدن الجديدة" لذا فسينصب التركيز على دراسة المدن الجديدة بمفهومها المحدد فى إطار النمط الثانى والمذكور سابقاً، وهى المدن التى تنشأ ويوجه نموها مخطط شامل ويكون وراء إنشائها دافع معين، ويخرج عن إطار هذا الكتاب دراسة المدن بمفهومها المحدد فى إطار النمط الأول.

وسيتم تقسيم خطة الدراسة فى هذا الكتاب إلى سبعة فصول تسير وفقاً للتسلسل التالى:

يختص الفصل الأول بدراسة التطور التاريخي لنشأة المدن الجديدة ودوافع نشأتها، بدءاً بدراسة تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى العالم، ثم تاريخ نشأتها فى جمهورية مصر العربية ، مع إجراء بعض محاولات للربط والمقارنة بينهما، وذلك بهدف الوصول إلى استنباط للدوافع التى كانت وراء نشأة تلك المدن.

ويتناول الفصل الثانى بالدراسة المفاهيم المختلفة للمدن الجديدة فى إطار سياسة للمجتمعات العمرانية الجديدة ، بدءاً بتعريف مفهوم المجتمع الجديد، والتفرقة بين هذا المفهوم ومفهوم المدينة الجديدة، وكذلك التفرقة بين المدن الجديدة ذات التكوين الاقتصادى الذاتى وتلك بدون التكوين الاقتصادى الذاتى، ثم ننتقل لدراسة المفاهيم والتقسيمات المختلفة لكلتا المجموعتين، وذلك بهدف الوصول إلى مفهوم محدد ودقيق للمدن الجديدة.

وفى الفصل الثالث سيتم تناول القاعدة الاقتصادية بالدراسة مع إبراز دورها فى دفع النمو السكانى للمدينة الجديدة ، وذلك من خلال تحليل مكونات الأنشطة الاقتصادية الأساسية ، ومكونات الأنشطة الاقتصادية غير الأساسية ، والتطرق لدور القطاعات القائدة فى تكوين القاعدة الاقتصادية للمدينة الجديدة ، ودور المضاعف الإقليمى فى توسيع القاعدة الاقتصادية واستمرار دفع النمو للمدينة الجديدة ، ثم تحليل العلاقات المتشابكة بين القاعدة الاقتصادية والتنبؤ بحجم السكان فى المدينة الجديدة من خلال نموذج "لورى"، ثم تقدير مكونات النمو السكانى فى المدينة الجديدة سواء من خلال الهجرة أو الزيادة الطبيعية ، وفى النهاية تحديد أنماط انتقال السكان للمدينة الجديدة .

وسيتناول الفصل الرابع تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة ، بدءاً بتحديد العلاقة بين قوام المدينة وحجم سكانها، والعوامل المؤثرة فى تحديد حجم المدينة الجديدة ، وحدود هذا الحجم ، ثم ينتقل المؤلف إلى عرض المعايير التى تحكم تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة من خلال علاقات التكاليف والعائد للمدينة، وينتهى هذا الفصل بدراسة العلاقة بين الحجم الأمثل للمدينة الجديدة وتوطن المنشآت والسكان بها، وعرض أهمية تقسيم الحجم الكلى للمدينة الجديدة إلى مراحل زمنية تتناسب وظروف الإنشاء التشييد، والمعروض من مستلزمات الإنتاج والعمالة ، والتمويل على المستوى القومى.

وسيتناول الفصل الخامس دراسة تمويل استثمارات المدن الجديدة ، بدءاً بتحديد مصادر التمويل الداخلية والخارجية ، وتحليل مدى ملائمتها لاستثمارات المدن الجديدة ، ثم دراسة سياسات تمويل استثمارات المدن الجديدة من خلال تجارب دول ذات نظم اقتصادية مختلفة ، ثم ينتقل المؤلف لدراسة التخطيط المالى لمشروع المدينة الجديدة ، وينتهى هذا الفصل بعرض وتحليل التجربة المصرية فى تمويل استثمارات المدن الجديدة .

وسيتناول الفصل السادس عرض الإطار النظرى لدراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة، بدءاً بتحديد طبيعة استثمارات المدن الجديدة ، وطبيعة دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة ، ثم ينتقل المؤلف لدراسة عوائد وتكاليف إنشاء المدن الجديدة سواء الظاهرة أو غير الظاهرة ، وفى النهاية يتم عرض بعض النماذج والمعايير المستخدمة فى دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة سواء من وجهة نظر التحليل المالى أو التحليل الاقتصادى.

وسيتم فى الفصل السابع تحديد إطار سياسة إنشاء المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية ، من خلال تحديد دور المدن الجديدة فى تقديم

حلول للمشكلة الاقتصادية فى جمهورية مصر ، وتحديد فلسفة إدارة عملية إنشاء وتنمية المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية، وتحديد دور الخبرة الأجنبية فى تخطيط المدن الجديدة ، وعرض محددات مواقع المدن الجديدة . ثم يتم الانتقال لعرض التقسيمات المختلفة للمدن الجديدة فى مصر، بحسب قاعدتها الاقتصادية ، وبحسب علاقتها بالأقاليم التخطيطية للدولة ، وبحسب تطور نشأتها. ثم يتم الانتقال لدراسة البرنامج المخطط لإنشاء المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية ، وذلك بتحديد برنامج النمو السكانى المستهدف بالمدن الجديدة ، وتحديد برنامج النمو المخطط لقوة العمل بالمدن الجديدة ، وتحديد المساحات المستهدفة بالتنمية واستخدامات الأراضى بالمدن الجديدة، وبرنامج الاستثمارات المخططة بالمدن الجديدة.

ونود أن ننبه القارئ إلى أن الترقيم المتبع للجداول والأشكال تم على أساس أن الرقم الأول يشير إلى رقم الجدول أو رقم الشكل، ويشير الرقم الثانى إلى رقم الفصل باعتبار أن لكل فصل أرقام مستقلة، فمثلاً الجدول رقم (٤-٣) يشير إلى الجدول رقم ٤ فى الفصل الثالث وقد يشتمل الترقيم فى الأشكال على رقم ثالث، إذا كان الشكل مقسماً لعدة أجزاء، فمثلاً الشكل رقم (١١-٤/أ) يشير إلى الجزء أ من الشكل رقم ١١ فى الفصل الرابع.

وأخيراً أدعو الله مخلصاً أن أكون قد وفقت فى عرض موضوع هذا الكتاب دون إخلال، مؤمناً بأن الكمال لله وحده، وأتمنى أن يكون هذا الكتاب إسهاماً فى دفع مسيرة التنمية الاقتصادية لوطنى العزيز مصر ووطنى العربى الكبير.

المؤلف

الفصل الأول
تاريخ ودوافع إنشاء المدن الجديدة

ارتبطت نشأة المدن بصفة عامة بوجود مصادر العيش والاتصال، ومن ثم أمكن قيام المدن فى مواقع تسهل فيها سبل الاتصال، وتتوافر لها إمكانية الحصول على الموارد والمنتجات التى يحتاجها السكان المقيمين بها. وتتنوع الأغراض التى من أجلها أنشئت المدينة ، فمنها من كانت نشأتها لأغراض تجارية أو صناعية أو حربية أو دينية أو سياسية .

وقد تقوم المدينة على أساس مدروس ووفق مخطط شامل يحدد معالمها وتكوينها واحتمالات نموها والتوسعات التى تنشأ فى المستقبل، وهناك مدن تنشأ دون الخضوع لفلسفة أو فكر تخطيطى بأى شكل من الأشكال، وهذا ما سوف يظهره التحليل فى هذا الفصل.

وسيتم فى هذا الفصل دراسة تاريخ ودوافع إنشاء المدن الجديدة ، وذلك من خلال التركيز على أربعة بنود أساسية ، الأول : دراسة واستقراء تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى العالم، والثانى: دراسة واستقراء تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية ، والثالث : يوضح مدى الترابط والتداخل بين تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى كل من مصر والعالم، والرابع : تحديد دوافع إنشاء المدن الجديدة والتى يظهرها تطور أحداث تاريخ إنشاء المدن الجديدة .

١: تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى العالم:

سيتم تناول إنشاء المدن الجديدة فى العالم من خلال خمس مراحل تاريخية تخضع للتطور التاريخى التالى :

١-١: تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى فترة الحضارات القديمة:

يعد مفهوم تخطيط وإنشاء المدن الجديدة واحداً من أقدم المفاهيم فى تاريخ المستوطنات البشرية[١]، حيث ترجع البدايات الأولى لظهور المدن الجديدة إلى ما قبل الميلاد، فقد أنشئت أولى المدن الجديدة فى العالم منذ حوالى ٣٥٠٠ سنة قبل الميلاد فى وادى نهر النيل، حيث شهدت الحضارة المصرية القديمة ظهور العديد من المدن الجديدة فى ذلك الوقت. وكان يعهد بإنشاء تلك المدن إلى الملك أو الكاهن، حيث يقوم باستلام جزء من فائض الغذاء الذى ينتجه أفراد المجتمع، وفى مقابل ذلك يقوم بتوفير الحماية لهم فى الحياة والسلام بعد الممات، فقد كان يستخدم هذا الفائض فى دفع تكلفة بناء المنازل ودور العبادة وتعبيد الطرقات وبناء الأسوار الواقية للمدينة، والتى كانت تمثل فى مجموعها قوام المدينة[٢]. وقد عاصرت تجربة إنشاء المدن الجديدة فى الحضارة المصرية القديمة تجربة أخرى لإنشاء المدن الجديدة فى وديان نهرى دجلة والفرات فى العراق.

وبعد ذلك شهدت حضارة الإغريق ظهور المدن اليونانية الجديدة منذ حوالى ١٠٠٠ سنة قبل الميلاد، وكانت نشأة تلك المدن لأغراض الاستيطان والتجارة وسحب الزيادات السكانية من المدن القائمة .

وتبع الإغريق فى هذا المقدونيون والرومان ولكنهم توسعوا فى استخدام مفهوم المدن الجديدة أساساً للأغراض العسكرية واستيطان المناطق الجديدة التى كانت تُضم للإمبراطورية الرومانية[٣].

(1) Gideon Golany, ***New-towns Planning: Principles and Practice*** (New York: John Willy & Sons, 1976) P.25.

(2) Edward P. Eichler and Bernard Norwitich, "New Towns", In ***Toward A National Urban Policy***, ed. Daniel P. Moynihan (New York: Basic Book, Inc, 1970) P. 302.

(3) James A Clapp, "New Towns from Past to Present : An Historical Sketch", In ***Phychology of the Planned Community: The New Towns Experience***, ed. Donald C. Klein, (New York: Human Science Press, 1978) P.9.

فقد شهدت تلك الفترة إنشاء العديد من المدن الجديدة، ويعد إنشاء مدينة الإسكندرية سنة ٣٢٢ قبل الميلاد هو نتاج لهذه السياسة[١].

وتجدر الإشارة إلى أن جميع المدن الجديدة التى ظهرت فى فترة الحضارات القديمة خططت أصلاً لاستيعاب أعداد محدودة من السكان، وأقيمت بدوافع خاصة كانت فى الغالب دوافع دينية وعسكرية .

٢-١ تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى فترة ما قبل القرن الثامن عشر:

سيتم التركيز فى تلك الفترة على عدة أحداث أثرت فى تطور فكر المدن الجديدة، وسيتم إلقاء الضوء على تلك الأحداث بدءاً بفترة الفتوح الإسلامية، حيث شهدت تلك الفترة إنشاء العديد من المدن الجديدة ، والتى نشأت أولاً لتكون معسكرات حربية، ثم تحولت لتكون عواصم إدارية لولايات الدولة الإسلامية، ومن أمثلة تلك المدن البصرة (١٤هـ/٦٣٥م)، والكوفة (١٧هـ/٦٣٨م)، والفسطاط (٢١هـ/٦٤١م)، والقيروان (٤٥هـ/٦٦٥م)، العسكر (١٣٣هـ/٧٥٠م)، وبغداد (١٤٥هـ/٧٦٢م)، وسرمن رأى (٢٢١هـ/٨٣٥م)، والقطائع (٢٥٦هـ/٨٦٩م)، والقاهرة (٣٥٨هـ/٩٦٨م)[٢]

وفى الوقت الذى شهدت فيه الدولة الإسلامية رواجاً فى ظهور المدن الجديدة ، كانت أوربا تعيش فترة العصور المظلمة والتى تميزت بتباطؤ ظهور المدن الجديدة ، إلى أن جاء بعض الحكام الأقوياء وبدأوا فى الظهور تدريجياً

---

(١) على باشا مبارك ، *الخطط التوفيقية الجديدة لمصر ومدنها وبلادها القديمة والشهيرة* : الجزء السابع (القاهرة: الهيئة المصرية العامة للكتاب ، مركز تحقيق التراث، ١٩٨٧) ص ٣.

(٢) لمزيد من التفاصيل عن تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى فترة الفتوح الإسلامية وفلسفة الفكر التخطيطي وراء إنشائها يمكن الرجوع إلى :

- المقريزى ، *خطط المقريزى : الجزء الثانى* (القاهرة: دار التحرير للطبع والنشر، بدون تاريخ) ص ص ٥٣٥-٦١٩.
- جرجى زيدان، *تاريخ التمدن الإسلامى: الجزء الثانى* (القاهرة: دار الهلال، ١٩١٠) ص ص ١٦٥-١٩٠.
- محمد عبدالستار عثمان، *المدينة الإسلامية* (الكويت: عالم المعرفة ، المجلس الوطني للثقافة والفنون والآداب، ١٩٨٨) ص ص ٥١-٨٧.

فى فترة حضارة القرون الوسطى، وبدأت معهم المدن فى الظهور التدريجى خصوصاً فى ألمانيا وفرنسا وإنجلترا، حيث أنشئت أكثر من مدينة جديدة على أيدى الملوك الإنجليز، فقد أنشأ "إدوارد الأول" حوالى ٣٠ مدينة فى فرنسا، ثم أتبع ذلك ببناء العديد من المدن الجديدة فى إنجلترا وويلز، وكذلك تم إنشاء ١٢ مدينة جديدة فى سويسرا ، وقد تميزت مدن القرون الوسطى Medieval Towns بأنها كانت ذات مساحة صغيرة بصفة عامة ، وعدد سكان قليل، ولكنها كانت ذات تنوع فى التصميم[١].

وبحلول عصر النهضة حدثت تطورات واسعة فى الاستكشافات الجغرافية، ونجح "كريستوفر كولومبس" فى الوصول إلى الأمريكتين فى أكتوبر ١٤٩٢ واكتشاف العالم الجديد[٢]. وفتح بذلك المجال أمام أوربا لاستغلال موارد العالم الجديد، فنشطت حركة الهجرة إلى العالم الجديد، ونشطت حركة إنشاء المدن الجديدة المبكرة فى أمريكا، والتى أخذت العديد من ملامح المدن الأوربية الجديدة فى ذلك الوقت، ومن أمثلة هذه المدن الأمريكية الجديدة التى أقيمت أنذاك مدن "وليامزبرج" و "أنابوليس" و"سافاناه" و "أورليانز"[٣].

ثم شهدت الفترة التى تلت اكتشاف العالم الجديد مولد العديد من الأفكار الجديدة والتى لفتت الأنظار نحو صياغة مفاهيم المدن الجديدة . ومن أبرز هذه الأفكار تلك التى أوردها "توماس مور" فى كتابه "المدينة الفاضلة" Utopia والذى نشر عام ١٥١٦ ، وقد عرض "مور" فى هذا الكتاب تصور خيالى للمدينة المثالية وعرض فى تصوره المدن ذات الحجم المحدود، والتى

---

(1) - Harvey M. Choldin, ***Cities and Suburbs : An Introduction to Ubran Sociology*** (New York: Macgraw Hill, Inc. 1985) P.83.
- Carlos C. Campbell, ***New Towns : Another Way to Live*** (Virgina, Reston:Reston Publishing Co., 1976) PP. 17-18.

(٢) جمال الدين الديناصورى ، وآخرون، *جغرافية العالم : الجزء الثالث العالم الجديد* (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٧٩) ص ٧.

(3) James A. Clapp, *Op.Cit.*, P. 10.

تتباعد بمسافات محسوبة من الريف المحيط بها، وخضع هذا التصور لخطط شامل يجعل المدينة مفتوحة تتفاعل مع الريف المحيط بها، واستطرد فى وضع تفصيلات ملامح المدن وتنظيمها، بحيث تكون المنازل على شكل صفوف متوازية ، الحدائق طولية الشكل، وتشتمل تلك المدن على المبانى العامة اللازمة لخدمة السكان، بما يجعل هذه المدن تشبه إلى حد كبير المدن الجديدة فى العصر الحديث قياسا بالوضع الحالى لمدن "نيويورك" و "لندن" و"باريس" ، بالإضافة إلى ذلك فقد كان "مور" أكثر تحديداً بالنسبة لكيفية استيعاب النمو المرتقب فى السكان، وذلك عن طريق إنشاء مستوطنات جديدة ، مفضلاً ذلك على التوسعات البسيطة فى المستوطنات القائمة[1].

إن مثل هذا التصور الذى قدمه مور إنما يعبر عن أسس تخطيط المدن، ويعد ذلك بداية علمية ذكية فى مجال إعداد مخططات المدن الجديدة وإسهاماً مبكراً فى الفكر التخطيطى.

وظهر فى ألمانيا اتجاهاً جديداً فى عام ١٦٩٦ قادة "جون باللرز" ينادى بضرورة إنشاء مجتمعات جديدة فى شكل قرى صناعية - زراعية ومدن صغيرة لتلافى الزحام وسوء الأحوال المعيشية فى المدن الصناعية[2].

١-٣ : تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى فترة ما قبل القرن العشرين :

كان من أهم الأحداث التى برزت فى القرن الثامن عشر الثورة الصناعية (١٧٦٠-١٨٣٠)[3]. وكان من ثمارها تركز التوطن البشرى والصناعى فى المستوطنات القائمة من مدن وقرى، مما نتج عنه انفجار حضرى فى المدن القائمة ، وتحول العديد من القرى إلى مدن بفعل التوطن الصناعى، مما أدى إلى ظهور العديد من مشروعات الإصلاح عقب الثورة الصناعية والطفرة الحضرية التى شهدتها أوربا، وقد تبنت مشروعات

(1) Frederic J. Osborm and Arnold Whittick, ***New Towns : Their Origins, Achievement, and Progress*** (London: Leonard Hill, 3rd ed. 1977) PP. 2-3.
(2) ***Ibid.*** P.3.
(3) T.S. Ashton, ***The Industrial Revolution 1760-1830*** (London : Oxford University Press, 1960).

الإصلاح هذه فكراً جديداً يدعو إلى خلق مجتمعات جديدة صغيرة منظمة لتوطين الصناعة جنباً إلى جنب مع الزراعة، وتحتوى على مجموعة مختارة من الخدمات الاجتماعية والتعليمية التى تحقق مستوى مرتفعاً من المعيشة . ومن أبرز هذه المشروعات تلك التى تبناها "روبرت أوين" (١٧٧١-١٨٥٨)، فعندما سادت إنجلترا أزمة إفراط الإنتاج فى أواخر عام ١٨١٦، دعا "أوين" إلى إنشاء مجتمعات جديدة أطلق عليها "قرى الاتحاد والتعاون" وتكون ذات اكتفاء ذاتى وتجمع بين مزايا الحضر والريف، وأجاز "أوين" للدولة أو للمنشأة أو للأفراد إنشاء مثل تلك المجتمعات الجديدة ، وذلك بغرض توطين وتوفير فرص عمل للعمال العاطلين . وتتراوح مساحة القرية مابين ١٠٠٠ إلى ١٥٠٠ فدان. ويتراوح عدد سكانها بين ٥٠٠ إلى ١٠٠٠ نسمة يعملون فى الزراعة والصناعة على السواء[1]. وقد أنشأ "أوين" بالفعل نموذجاً لمدينة صناعية - زراعية لعمال مصنعه فى "نيولانارك" فى أسكتلندا . وفى فرنسا عاصرت أفكار "أوين" مشروعات "ف.م.س. فورييه" . وقد أعقبت مشروعات الإصلاح هذه تجارب عديدة لإنشاء مثل هذا النمط من المدن الجديدة فى المستعمرات الأوربية فى العالم الجديد.

ويمكن تقسيم الآراء التى عرضها الكتاب فى تلك الفترة - فى محاولة علاج آثار الانفجار الحضرى المصاحب للثورة الصناعية - إلى مجموعتين :

المجموعة الأولى : تؤيد محاولة علاج آثار الانفجار الحضرى المصاحب للثورة الصناعية عن طريق التوسع فى إنشاء المدن الجديدة فى المستعمرات الأوربية وفى العالم الجديد، وتعرضوا بالتفصيل للقواعد المنظمة لإنشاء المدن الجديدة فى مستعمرات ما وراء البحار. ومن هؤلاء الكتاب "جران فيل" (١٧٩٤) و"إدوارد جيبون واكفيلد" (١٨٢٩).

---

(١) فؤاد محمد شبل ، *المدينة الفاضلة : بحث فى النظام الاقتصادى والاجتماعى عند الكتاب المثاليين* (القاهرة: مكتبة النهضة المصرية ، بدون تاريخ) ص ص ١١٩-١٢٠.

المجموعة الثانية : ترى أن علاج آثار الانفجار الحضرى المصاحب للثورة الصناعية يكون عن طريق إعادة توطين العمال العاطلين الفقراء فى مجتمعات جديدة ، توفر لهم فرص العمل وتخفف من التركيز الحضرى فى المجتمعات القائمة ، إما فى شكل قرى "صناعية – زراعية" أو مدن صغيرة . وقد ظهرت هذه المقترحات فى كتابات كل من "بنجامين ثومون" و"كونت رامفورد" فى ألمانيا (١٧٩٠) ، و"جيمس سيلك بيكنجهام" فى إنجلترا (١٨٤٨)[١]، وقد عرض أفكاره فى كتابه "المدينة النموذجية Ideal city"، والتى تضمنت فكرة إنشاء مدينة نموذجية تتسع لحوالى ١٠٠٠٠ نسمة ، ولكنه أظهر فى التخطيط الذى طرحه لهذه المدينة تمسكه بالتمييز الطبقى القائم ، فحدد مكان المنازل الراقية بالقرب من مركز المدينة، وخلفها تقع المنازل المتواضعة ، وتقع المصانع والورش على الحدود الخارجية للمدينة[٢].

١-٤: تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى النصف الأول من القرن العشرين:

مع بداية القرن العشرين ظهرت حركة المدن الجديدة المعاصرة، حيث ولدت المدن الجديدة كمفهوم موحد واسع ، فقد قام "إبنزرهوارد"*[٣] (١٨٥٠–١٩٢٨) بتجميع كل العناصر الواقعية من الأحلام التاريخية القديمة عن المدن الجديدة فى فلسفة واحدة متكاملة[٤]، وقد بنى "هوارد" أفكاره على أفكار "توماس مور" وتأثر كثيراً بأفكار كل من "واكفيلد" و "بيكنجهام"، وصاغ "هوارد" أفكاره عن المدن الجديدة ونشرها فى كتابه (Tomorrow : A Peaceful Path to Real Reform) فى سنة ١٨٩٨، ولم يكتف "هوارد" بمجرد

(1) F.J. Osborn and A. Whittick, *Op.Cit.* P.3.

(٢) حسين كفافى ، *رؤية عصرية للمدن الصناعية فى مصر* (القاهرة: الهيئة العامة للكتاب، ١٩٨٥) ص ٢٩.

(٣) يرى "جيمس أ. كلاب" أن "هوارد" هو الجد الأعلى لحركة المدن الجديدة المعاصرة .. حيث يقول:
"What made Howard (1850-1928) the Progenitor of the New Towns Movement..."
- James A. Clapp, *Op.Cit.*, P.11.

(4) F.J. Osborn and A. Whittick, *Op.Cit.* PP.203.

نشر أفكاره ولكنه أسس رابطة المدن الحدائقية (Garden Cities Association) سنة ١٨٩٩ ، حتى يتمكن من نقل أفكاره عن المدن الجديدة إلى الواقع العملي والتنفيذ الفعلي، وفي عام ١٩٠٢ أعاد صياغة أفكاره في كتاب (Garden Cities of Tomorrow)[١].

وقد أعطى "هوارد" تعريفاً تفصيلياً لمفهوم المدينة الحدائقية على أنها مدينة جديدة تبنى على أساس سيطرة قومية لملكية الأرض سواء أكانت ملكية عامة أو شبه عامة، وأنماط الحياة بالمدينة يجب أن تكون مصنفة لتشمل أنماط حياة وبيئات الدولة ككل لتتناسب مع نوعيات المهاجرين إليها، وأن يطوق المدينة حزام أخضر (Green-Belt) ، ويتداخل فيها، وتكون منطقة البناء محددة ومعروفة جيداً، ويراعى قرب أماكن العمل من أماكن السكن، وتوافر كل الاحتياجات الاقتصادية للمعيشة اليومية للسكان، وكذلك الخدمات الاجتماعية، ووسائل الترفيه المحلية اللازمة لسكان المدينة. ويرى أن هذه المدن يجب أن تكون وسائل لجذب الصناعة من المراكز الحضرية المزدحمة. وأن هذه المدن يجب أن يكون لها حجم سكان ثابت ومحدد (حوالى ٣٠٠٠٠ نسمة) وأن يتم استيعاب النمو الإضافي بواسطة مدن جديدة أخرى تبنى على أساس نفس المبادئ. ويراعى أن تكون جميع المدن الجديدة داخل منطقة معينة مترابطة بواسطة طرق نقل سريع، ويجب أن تتجمع حول مدينة مركزية[٢]، لتشكل فيما بينها وحدة إقليمية (Regional Unit) .

وتعتبر البداية الحقيقية لحركة المدن الجديدة المعاصرة مع البدء في إنشاء أول مدينة حدائقية وهي مدينة "لتشورث" في عام ١٩٠٣، ثم البدء في

---

(1) Gideon Golany, *Loc. Cit.*

أعيد نشر هذا الكتاب في أمريكا :

-Ebenezer Howard, ***The Garden Cities of Tomorrow*** (Cambridge, Massachusetts: M.I.T. Press, 1965).

(2) James A. Clapp, *Op. Cit.*, P. 11.

إنشاء ثانى مدينة حدائقية ، وهى مدينة "ولين" فى عام ١٩٢٠، وقد كان إنشاء هاتين المدينتين بواسطة القطاع الخاص[١].

ولكن مع بداية الأربعينيات ، تبنت الحكومة البريطانية فكرة المدن الجديدة، وقررت أن يكون تحقيق أهداف تلك المدن الجديدة من خلال القطاع الحكومى، وأوكلت الحكومة إلى "لجنة بارلو Barlow Commission" وضع سياسة عامة لاستخدام الأرض، وقد فضلت هذه اللجنة فى تقريرها الذى نشر سنة ١٩٤٠ اتباع سياسة الانتشار (Dispersion) بإنشاء المدن الحدائقية والمدن التوابع، لأنها تمثل حلول الكثافة المنخفضة ، كحلول لمشاكل الازدحام، وبرغم التكاليف المرتفعة لهذه السياسة فقد أوصت اللجنة بضرورة تخفيض هذه التكاليف بتقديم دعم حكومى[٢].

وبعد ذلك تم تأسيس "لجنة تخطيط إقليم لندن الكبرى" Greate London Rgional Planning Committee) وتم تكليف سير "باتريك إبركرومبى" بوضع خطة لمدينة لندن، ونشر التقرير الأول تحت عنوان خطة مقاطعة لندن (Count of London Plan) سنة ١٩٤٣ ، وفى عام ١٩٤٤ نشر التقرير الثانى تحت عنوان (Greater London Plan) [٣]، وقد اعتمد على تقرير "لجنة بارلو" فى وضع خطته ، وكانت أبرز نقاط خطة "إبركرومبى" الآتى[٤]:

- إنشاء الحزام الأخضر حول لندن كعنصر أساسى ليحدد نموها ، وذلك طبقاً لقانون الحزام الأخضر (Green Belt Act) ، والصادر سنة ١٩٣٨.
- إنشاء ثمانى مدن جديدة مستقلة حول لندن فيما بعد الحزام الأخضر وتبعد عن مركز المدينة بحوالى ٥٠ كم .

---

(1) Meryl Aldridge, ***The Britich New Towns :A Programme Without A Policy*** (London : Routhedge& Kegan paul, 1979) P.37.

(2) Albert J. Robinson, ***Economics and New Towns : A Comparative Study of The U.S., The U.K. and Australia*** (New York: Praeger Publishers, 1975) PP.32-33.

(3) F.J. Osborn and A. Whittick, ***Op. Cit***, PP.49-50.

(4) ***Ibid***, PP. 53, 54, 56.

وعندما عين "لويس سيلكن" رئيساً للجنة تخطيط المدن Town Planning Committee في الفترة ١٩٤٠-١٩٤٥، ثم عين وزيراً لتخطيط المدن والأقاليم Minister of Town and Country Planning في الفترة ١٩٤٥-١٩٤٧، أعطى دفعه كبيرة لفكرة المدن الجديدة، ففي أكتوبر ١٩٤٥ شكل لجنة المدن الجديدة New Towns Committee وعين لورد "ريث" رئيساً لهذه اللجنة والتي اشتهرت باسمه[1]، وقدمت هذه اللجنة تقريرين في سنة ١٩٤٥ و ١٩٤٦، وقد قبلت الحكومة توصيات هذه اللجنة تماماً، واعتمدت عليها لتكون أساس قواعد سياستها للمدن الجديدة، وكانت أساس قانون المدن الجديدة (New Towns Act) والذي صدر سنة ١٩٤٦، وتضمن معظم توصيات لجنة "ريث" مع اختلافات قليلة في التفاصيل، وقد نص القانون على أن يعهد بإنشاء المدن الجديدة لهيئات تنمية تؤسس خصيصاً لهذا الغرض، وتمول من خلال وزارة تخطيط المدن والأقاليم[2].

ويأتي التركيز على تطور تجربة المدن الجديدة الإنجليزية تأكيداً لأنه إذا كانت الثورة الصناعية نشأت أولاً في إنجلترا، فإن إنجلترا هي أولى الدول التي حاولت حل المشاكل التي تولدت عنها، وكانت أحدى وسائلها لذلك المدن الجديدة، وأصبحت إنجلترا بذلك رائدة العالم في مجال المدن الجديدة نظرياً وعملياً، ومن خبرتها المكتسبة في هذا المجال استفاد العالم شرقاً وغرباً[3]، وكان لأفكار وكتابات "هوارد" ردود فعل خارج إنجلترا، فقد تُرجم كتابه "مدن الحدائق مدن الغد" إلى أربع لغات، ونشر له العديد من

---

(1) Albert J. Robinson, *Op. Cit.* , P.33.

(2) F. J. Osborn and A. Whittick, *Op. Cit.*, P.56.

(٣) أحمد أمين مختار، "التخطيط القومي الشامل وعلاقته بالمدن الجديدة"، *المؤتمر الإقليمي للاتحاد الدولي للمعماريين* (القاهرة: جمعية المهندسين المعماريين، ١٩٨٣) ص ١٧.

- ويؤكد ذلك "ميشيل هيبرت" بقوله:

" The British new towns have provided the world with a development agency model ...".

- Michael Hebbert, "The British New Towns : A Review Article", *Town Planning Review, Vol. 51, No. 4* (Liverpool : Liverpool University Press, 1981) P.414.

الملخصات والتعليقات عليه، كما توالى تأسيس روابط مدن الحدائق فى العالم، فى فرنسا سنة ١٩٠٣، وفى ألمانيا فى سنة ١٩٠٤، وفى هولندا فى سنة ١٩٠٥، وفى إيطاليا فى سنة ١٩٠٦، وفي الولايات المتحدة الأمريكية فى سنة ١٩٠٦، وفى روسيا فى سنة ١٩١١[1].

١-٥ : تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى النصف الثانى من القرن العشرين:

بعد الحرب العالمية الثانية وجدت جميع الدول الأوربية وكذلك الاتحاد السوفيتى والولايات المتحدة الأمريكية ، أن المدن الجديدة تمثل فكراً مقبولاً لتحقيق أغراض التعمير والبناء، وإصلاح الاختلال فى توزيع المستوطنات البشرية فى تلك الدول- والذى أظهرته الحرب - بما يخدم الأغراض الاقتصادية والسياسية .

ومع بداية الستينيات تزايد الاهتمام الدولى بالمدن الجديدة كسياسة تساهم فى حل المشكلات الاقتصادية والاجتماعية والصحية المتفاقمة والمتولدة عن ظاهرة التضخم الحضرى "Massive Urbanisation"، والتى أصبحت تعانى منها جميع دول العالم المتقدمة والنامية أو المتخلفة على حد سواء ، وبرزت المدن الجديدة لتدخل مجال اهتمامات الأمم المتحدة ، ففى عام ١٩٦٤ عقدت الأمم المتحدة ندوة عن "تخطيط وتنمية المدن الجديدة" فى موسكو فى الفترة من ٢٤ أغسطس إلى ١ سبتمبر. وقُدمت أبحاث عديدة لتلك الندوة تناولت الجوانب الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية والتمويلية لتنمية وتخطيط المدن الجديدة، كذلك تناولت تجارب الدول فى مجال إنشاء المدن الجديدة ، وأيضاً تخطيط مدن العواصم الجديدة . وقد خرجت تلك الندوة بالعديد من التوصيات كان أهمها أن المدينة الجديدة يجب أن ينظر إليها كعنصر واحد فى إطار الخطة الموحدة للتخطيط الإقليمى

---

(١) أحمد حسن إبراهيم ، *المدن الجديدة بين النظرية والتطبيق* (الكويت: دار السلاسل للطباعة والنشر، ١٩٨٥) ، ص ١٤.

والقومي Co-Ordinated Scheme، وليس كجزء منعزل فى التخطيط العمراني. ويجب أن تخدم المدينة الجديدة كأداة للسياسة القومية للتنمية الحضرية والإقليمية على مستوى الدولة، وفى حالة غياب التخطيط القومي يجب أن تكون هناك سياسة للمدن الجديدة فى الخطة الإقليمية أو الخطة المحلية(١).

وفى عام ١٩٦٩ تنبأ "المجلس القومي الأمريكي لسياسة النمو الحضرى" أن عدد سكان الحضر فى الولايات المتحدة الأمريكية سوف يزيد بمقدار ١٠٠ مليون نسمة حتى عام ٢٠٠٠ ، وأوصى المجلس بأنه حتى يمكن استيعاب هذه الزيادة فى سكان الحضر يجب بناء ١٠٠ مدينة جديدة صغيرة New Town تستوعب كل منها ١٠٠ ألف نسمة على الأقل، وبناء عشر مدن جديدة واسعة New City تستوعب كل منها مليون نسمة على الأقل(٢).

وفى عام ١٩٧٦ عُقد مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية فى "فانكوفر" كندا وقد جاء فى توصيته (B-10) أنه قد :

> "...لايكون من المناسب فى بعض الأحيان توسيع وتجديد المستوطنات القائمة، وفى مثل هذه الأحوال يصبح من المناسب إقامة مستوطنات جديدة، ويمكن لهذه المستوطنات أن تكون بمثابة حافز للمناطق المتخلفة، أو أن ترتبط باستغلال موارد معينة .

(1) United Nations, ***Planning of Meteropolitan Areas and New Towns*** (New York: United Nations, Department of Economic and Social Affaire, 1969) PP. 6-8, 149-249.

(2) William Alonso, "What Are New Towns For?", In ***Systems of Cities : Reading in Structure, Growth and Policy***, ed. L.S. Bourne and J. W. Simmins (London : Oxford University Press, Inc., 1978) P.537.

- يُرجع "إدوارد ب . إشلر" بداية حركة المدن الجديدة المعاصرة فى أمريكا إلى عام ١٩٥٨ مع إعلان "إدوارد هيلز" عن إنشاء مدينة جديدة على مساحة ٨٠٠٠ أكر شمال "سكارامنتو، كاليفورنيا". ومانبعه من إنشاء القطاع الخاص – من أفراد وشركات – العديد من المدن الجديدة.

- Edward P. Eichler, "Whey New Communities?" In ***New Town and Suburban Dream***, ed. Irving Lewis Kllen (London : Kennikat Press Crop., 1977) P.208.

وينبغى أن يجرى تخطيط المستوطنات فى إطار إقليمى، وذلك لتحقيق استراتيجيات التوطين وأهداف التنمية القومية وينبغى توجيه اهتمام خاص إلى مايلى :

١) يجب أن تساهم المستوطنات الجديدة فى تحسين شبكة المستوطنات القومية وتحقيق الانسجام بينها.
٢) ربط برامج المستوطنات الجديدة بتجديد أو توسيع المستوطنات القائمة.
٣) إدماج المستوطنات الجديدة بالمخططات القومية والإقليمية، وبخاصة فيما يتعلق بتوزيع العمالة .
٤) توخى المرونة فى توزيع البرامج على مراحل زمنية ، وذلك لمرعاة التغيرات الهامة التى تحدث فى معدل زيادة السكان وهيكل أعمارهم وتكوينهم الاجتماعى.
٥) تطبيق مفاهيم وتقنيات ابتكارية للتصميم الاجتماعى والمادى للمستوطنات الجديدة ، بما فى ذلك جعل هندستها المعمارية لائقة بالمستوى الإنسانى.
٦) تجنب المشاكل الاجتماعية ولاسيما التفرقة الاجتماعية والعزلة .
٧) تقرير كثافات سكانية مثلى تبعاً للحاجات والإمكانات المحلية، ومع مرعاة السمات الاجتماعية والخصائص الثقافية للسكان..."[1].

وفى عام ١٩٧٦ أيضاً انبثق عن المؤتمر السنوى للاتحاد الدولى للإسكان والتخطيط[2] "International Federation for Housing and

---

(١) الأمم المتحدة ، *الوثائق : مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية ، فانكوفر ، ٣١ مايو-١١ يونية ١٩٧٦*(نيويورك : الأمم المتحدة ، ١٩٧٦) ص ٣٣.

(٢) ويقع المقر الدائم للاتحاد الدولى للإسكان والتخطيط (IFHP) فى :
- Wassenaarseweg 43 2596CG
The Hague, Netherlands.

"Planning" الذى عقد فى "هلسنكى" تكوين فريق عمل للمدن الجديدة، للتركيز على الخبرات والاهتمامات الخاصة بالمدن الجديدة، وتبادل المعلومات الخاصة بالمدن الجديدة بين الدول. وتكون لقاءات العمل متنقلة من دولة لأخرى تعقد فى الدولة بناء على دعوة من جهة حكومية فى الدولة، ويكون تمويل هذه اللقاءات من معونات تطوعية . وقد أصدر فريق عمل المدن الجديدة تقريره الأول فى عام ١٩٨٠ بعنوان "المدن الجديدة فى التنمية القومية" وكان من أبرز لقاءات الفريق اللقاء الذى عقد فى طوكيو سنة ١٩٨٥ بدعوه من وزارة التشييد اليابانية[١].

وفى عام ١٩٧٧ أنشئت "الرابطة الدولية للمدن الجديدة" "International New Towns Association" وذلك بدعم كبير من حكومات الولايات المتحدة الأمريكية وإنجلترا وفرنسا، على أن يكون مقرها الدائم فى لندن[٢]، وتعمل كمركز دولى لتبادل الخبرات والمعلومات للأشخاص والهيئات المعنية بالمدن الجديدة على مستوى العالم ككل[٣].

وفى الوقت الحاضر، يمكن القول بأن مبادئ المدن الجديدة أصبح لها تأثير متزايد فى عملية التخطيط والتنمية فى كل مكان فى العالم[٤]، وأصبح للمدن الجديدة فى جميع دول العالم أدبيات خاصة بها تعبر عن الفكر العام لتلك المدن والذى تشترك فيه جميع دول العالم التى خاضت تجربة المدن

(1) David Lock, "In the Forefront of the New Towns Movement", *Town & Country Planning, Vol 55, No.11* (London : Northampton Development Corporation, Northampton, 1986) P.3-16.

(٢) يوجد المقر الدائم للرابطة الدولية للمدن الجديدة فى العاصمة البريطانية لندن فى :
7 grafton Street,
London, W1.

(3) F. J. Osborn and W. Whittick, *Op.Cit.*, P.V.

(4) G. Golany, *loc. Cit.*

الجديدة ، والشخصية المحلية التى تفرض نفسها على تجربة كل دولة على حدة بما يتوافق وظروف كل منها .

وبعد العرض التاريخى السابق لتطور نشأة المدن الجديدة فى العالم يمكن استخلاص الآتى :

١) أنه بالرغم من أن هناك تجارباً ومحاولات ضاربة بجذورها فى التاريخ لإنشاء المدن الجديدة ، إلا أنها لم تكن جميعها إلا إرهاصات لمولد حركة المدن الجديدة المعاصرة ، والتى ولدت وترسخت مبادئها وأصولها فى إنجلترا مع بداية القرن العشرين على يد "إبنزرهوارد"(١). ومنذ ذلك التاريخ تحركت موجة المدن الجديدة لتستوعبها جميع دول العالم وأصبحت تمثل علامة بارزة فى خطط التنمية الاقتصادية لمعظم دول العالم.

٢) إن الفكر التخطيطى للمدن الجديدة لم يتولد فى إنجلترا من نقطة صفر، وإنما كان عن أثر تراكمات لأفكار تخطيطية للعديد من المفكرين على مدى قرون عديدة مضت، استفاد منها "هوارد" لتكون نواة لأفكار المخططين ممن تبعوه .

٣) إن وراء إنشاء المدن الجديدة دوافع ، كانت فى البداية دوافع فردية غالباً تجارية أو عسكرية أو دينية أو سياسية ، ثم تطورت هذه الدوافع لتصبح فى الوقت الحاضر دوافع مركبة ترمى لتحقيق أهداف السياسة الاقتصادية القومية . وسوف يتم إبراز ذلك البند (٥) .

٤) أن هناك اهتماماً دولياً متزايداً بالمدن الجديدة كأداة لتحقيق أهداف السياسة الاقتصادية القومية ، وذلك مع بداية النصف الثانى من القرن العشرين . وليس هذا على مستوى الدول فقط، ولكن أيضاً على مستوى المنظمات والمؤسسات الدولية .

---

(١) لمزيد من التفاصيل عن تطور نشأة المدن الجديدة يمكن الرجوع إلى :
- Frank Schaffer, *The New Town Story* (London : Paladin, 1972).

٢ : تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية :

سيتم تناول تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى مصر من خلال ثلاث مراحل تاريخية أساسية تخضع للتطور التالى :

٢-١ : تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى مصر فيما قبل القرن العشرين :

يُرجع العديد من الكتاب الفضل الأول فى إنشاء أقدم المدن الجديدة فى العالم إلى الحضارة المصرية القديمة[١]. ولكن ترجع تجربة إنشاء المدن الجديدة فى مصر فى العصر الحديث إلى عام ١٨٦٩، عندما تم حفر قناة السويس وما تبع ذلك من إنشاء مدن ثلاث جديدة فى قلب الصحراء هى بورسعيد والإسماعيلية والسويس[٢]، ولكن دافع إنشاء هذه المدن الثلاث لم يكن نابعاً لعلاج مشاكل يعانى منها الاقتصاد المصرى وسكانه آنذاك ، ولكن نشأتها كانت مرتبطة بخدمة مرفق قناة السويس[٣].

وفى عام ١٨٧١ أرسى الخديوى إسماعيل النواة الأولى فى نشأة مدينة حلوان الجديدة إلى الجنوب من مدينة القاهرة ، لتكون منتجعاً علاجياً مفتوحاً لكل الطبقات ، فقد قام بإنشاء حمامات بجوار العيون الكبريتية ، وفندق كبير للمسافرين ، وحمام لأسرة الخديوى، وحوض سعته ٥٠٠٠ م^2 لاستحمام الفقراء، وأقام دار صغيرة للمرضى ، وحدد أسعار الفندق والحمام بدرجات متفاوتة للأغنياء والفقراء ، وفى عام ١٨٧٧ تم ربط القاهرة

---

(١) انظر ص ١٨ من الكتاب.

(٢) وتجدر الإشارة هنا إلى أن مدينة السويس لم تنشأ جديدة كلية آنذاك ، بل يرجع تاريخ نشأتها الأولى إلى أبعد من ذلك بكثير، رغم ذلك فإن إنشاء قناة السويس قد أضاف الكثير إلى القاعدة الاقتصادية المدينة ، وأيضاً ترتب على إنشاء قناة السويس إضافة بعض أحياء جديدة كلية للمدينة مثل حى بورتوفيق ... ويمكن القول بأن إنشاء قناة السويس ساعد على الإسراع بمعدل النمو للمدينة إجمالاً.

(٣) طلعت الدمرداش ، *الجوانب الاقتصادية فى تخطيط المجتمعات الجديدة* ، رسالة ماجستير غير منشورة (الزقازيق: كلية التجارة ، جامعة الزقازيق، ١٩٨٣) ص (س).

بضاحية حلوان بخط حديدى، وتم ربط العيون بطريق طوله ٤ كم متعامد على النيل . وفى عهد الخديوى توفيق استمر الاهتمام بحلوان، فبنى لنفسه قصراً فيها فى عام ١٨٨٥، وتبعه العظماء والأغنياء، وشجر الطريق من النيل إلى حلوان[1].

٢-٢ : تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى مصر فى النصف الأول من القرن العشرين:

مع بداية القرن العشرين ظهرت عدة محاولات غير حكومية تمثل فكراً غير منظم لإنشاء المدن الجديدة ، وسوف يتم تناول محاولتين لإبراز درجة الاهتمام بفكرة إنشاء المدن الجديدة وسياسة الانتشار فى تلك الفترة ، وذلك على النحو التالى :

المحاولة الأولى : تتمثل فى مبادرات القطاع الخاص لإنشاء ضواحى جديدة حول القاهرة ، ولعل من أبرز تلك التجارب : تجربة إنشاء ضاحية مصر الجديدة شمال مدينة القاهرة[2] . فقد راودت فكرتها المستثمر البلچيكى البارون "إدوار امبان" منذ عام ١٩٠٥ ، ففى ٢٠ مارس ١٩٠٥ حصل "امبان" و "بوغوص نوبار" على امتياز إنشاء ضاحية مصر الجديدة على مساحة تتراوح بين ٢٥٠٠ إلى ٧٠٠٠ هكتار، ثم تأسست شركة واحة هليوبوليس فى فبراير ١٩٠٦ ، وفى عام ١٩٠٨ بدأت المبانى فى الظهور فوق الأرض، وبدأ تدفق السكان إليها بصورة مستمرة كما يظهره الجدول رقم (١-١).:

---

(١) فتحى محمد مصيلحى، *تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى : تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق م إلى ٢٠٠٠ م* (القاهرة : دار المدينة المنورة ، ١٩٨٨) ص ٢٠٢.

- يذكر "ياقوت الحموى" أن عبدالعزيز ابن مروان والى مصر أنشأ قرية حلوان سنة ١٨٩م، لينتفع بماء عيونها الكبريتية فى علاج بعض الأمراض، وزرع فيها الأشجار المثمرة ، وبنى مقياساً للنيل، وسماها على اسم "حلوان" العراقية للتشابه الكبير بينهما، ولكن إبراهيم بك الكبير أحرقها فى عام ١٧٨٧ فى نزاعه مع المماليك ، لتفاصيل ذلك يمكن الرجوع إلى:
- ياقوت الحموى، *معجم البلدان*، مجلد ٢ (القاهرة: مطبعة السعادة ، الطبعة الأولى ١٩٠٦) ص٣٢٦.

(٢) روبير البير، "مصر الجديدة : مشروع استيطانى وتخطيط حضرى ناجح"، *تحديات التوسع العمرانى: حالة القاهرة ، جائزة الأغاخان للعمارة* (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ١٩٨٦) ص ص ٦٦-٦٧.

جدول رقم (١-١)
تطور عدد سكان ضاحية هليوبوليس
الفترة ١٩٠٩-١٩٢٨

السنة	١٩٠٩	١٩١٥	١٩٢١	١٩٢٨
عدد السكان (نسمة)	١٠٠٠	٦٢١٠	٩٢٠٠	٢٤٠٠٠

ولكن هذه التجربة لايمكن اعتبارها مدينة جديدة تابعة "Satellite Town"، وإنما تعتبر ضاحية جديدة "New Suburb" والتى تعتبر إحدى الحلول المطروحة لمشاكل النمو المركزى للمدن الكبرى.

وقد عاصرت إنشاء ضاحية مصر الجديدة تجربة أخرى وهى إنشاء ضاحية المعادى الجديدة فى جنوب مدينة القاهرة، وقد حصلت شركة "أراضى الدلتا المصرية" على امتياز تعمير ضاحية المعادى على الضفة الشرقية للنيل فى سنة ١٩٠٨ ، ولم يكتب للضاحية النجاح قبل عام ١٩٢٠ إذا ما قورنت بضاحية مصر الجديدة ، وبدأ نمو الضاحية يندفع بعد عام ١٩٢٧ حيث تم آنذاك بناء ١٦٠ فيلا وبعض المؤسسات الترفيهية والخدمية[١].

وقد حرص المخطط فى كل من الضاحيتين أن تظلا منفصلتين عن الكتلة العمرانية للقاهرة ، ولكن ذلك لم يتم مع زحف العمران إلى أن تلاحمتا مع الكتلة العمرانية وأصبحتا جزءاً من القاهرة ، ولكن تجدر الإشارة إلى أن إنشاء هاتين الضاحيتين لم يكن ضمن خطة إقليمية تحدد قواعد نموها فى إطار النمو العام للإقليم الذى يضمهما[٢].

المحاولة الثانية : وتعد أول محاولة فى العصر الحديث للخروج من الشريط الضيق لوادى نهر النيل والتى قام بها المستثمر اليونانى "جانكليز" فى الثلاثينات، حيث قام باستصلاح منطقة فى الصحراء الغربية غرب مدينة

(١) فتحى محمد مصيلحى، مرجع سبق ذكره، ص ٢٣٠.
(2) Nohad A. Toulan, ***New Towns in Greater Cairo Urban Rogion, Regional Study Rep. I*** (Cairo: Ministry of Development and New Communties, 1979) P.1.

الإسكندرية ، سميت بعد ذلك باسمه وأعاد زراعة العنب وأنشأ صناعة النبيذ في مصر وبدأ محاولة لنشر البناء والتعمير في هذه المنطقة .

ولاريب أن نمو المشروع كان يسير ببطء ولكن "جانكليز" على عكس معظم المستثمرين من القطاع الخاص فى تلك الفترة ، كان راغباً فى دفع استثمارات بصفة مستمرة للمشروع لمدة ١٥ أو ٢٠ عاماً قبل أن يجنى أرباح مشروعه ، وهذا هو سر نجاح هذا المشروع واستمراره حتى الوقت الحاضر[١].

٢-٣ : تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى مصر فى النصف الثانى من القرن العشرين:

وفى هذه الفترة سيتم إبراز تطور نشأة المدن الجديدة فى مصر من خلال تقسيم هذه الفترة إلى مرحلتين فرعيتين ، المرحلة الأولى : مرحلة قيام الثورة والتحول الاشتراكى واتباع أسلوب التخطيط لإدارة الاقتصاد القومى. والثانية : مرحلة ما بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣ والانفتاح الاقتصادى والتركيز على برامج التعمير.

٢-٣-١ : المرحلة الأولى : مرحلة مابعد قيام ثورة ٢٣ يوليو ١٩٥٢ :

إن هذه الفترة لم تشهد اهتماماً مباشراً بفكرة إنشاء المدن الجديدة كاستراتيجية قومية ، وإن كان هذا لم يمنع أنه كانت هناك استراتيجيات أخرى لحكومة الثورة دعت بصورة أو بأخرى لإنشاء مدن جديدة . إذ أنه مع قيام الثورة فى عام ١٩٥٢ أخذ الفكر العمرانى لقادة الثورة اتجاهين هما :

الاتجاه الأول : يتمثل فى التخطيط للانتشار فى الصحراء خارج وادى

---

(١) روبرت مابرو، *الاقتصاد المصرى ١٩٥٢-١٩٧٢* ، ترجمة صليب بطرس (القاهرة: الهيئة المصرية العامة للكتاب، ١٩٧٦) ص ١٥٦.

- لم يأت اختيار "جناكليس" لهذه المنطقة من فراغ ، إذ يعتقد أن هذا الاختيار تم عن دراية جيدة بالتاريخ القديم لهذه المنطقة ، فقد اكتشفت فى هذه المنطقة آثار مدينة "ماريا القديمة"، حيث عثر على أطلال معاصر الكروم وخزانات التقطير، وهذا يدل على أن هذه المنطقة شهدت نشأة صناعة نبيذ متقدمة جداً.
- حسين كفافى ، مرجع سبق ذكره ص ١٨.

وادى النيل كنتيجة طبيعية لضغوط الزيادة السكانية من جهة ، وللاستفادة من المياه المتوفرة بعد بناء السد العالى من جهة أخرى، وكانت نتيجة ذلك البدء فى إنشاء مشروع مديرية التحرير فى الصحراء الغربية ، وكانت البداية بإنشاء القطاع الجنوبى لمديرية التحرير ففى ٢٠ أكتوبر ١٩٥٣ أصدر مجلس الوزراء قراراً بإنشاء مجلس إدارة لمديرية التحرير على أن يكون تابع لمجلس الوزراء مباشرة ، وفى عام ١٩٥٦ صدر قرار بإنشاء القطاع الشمالى لمديرية التحرير[١]. وقد تضمن هذا المشروع إنشاء عدد من المدن والمجتمعات الجديدة لخدمة أغراض استصلاح الأراضى فى هذه المنطقة .

وشهد عام ١٩٦١ الإعلان عن الوادى الجديد[٢] ليكون محوراً للانتشار خارج وادى النيل، ومنذ ذلك التاريخ اتجهت الدولة إلى استصلاح الأراضى فى الوادى الجديد. وكذلك فى مشروع مريوط وشرق القنال، ونتج عن هذه المشروعات إنشاء مدن صغيرة وقرى كثيرة جديدة فى هذه المناطق بنيت بواسطة الحكومة . وتعد مدينة الخارجة والتى أنشئت فى أوائل الستينيات لخدمة مشروع الوادى الجديد والتى أنشأتها الهيئة المصرية لتعمير الصحارى مثالاً للمدن الجديدة التى أنشئت فى تلك الفترة ، وتبع ذلك إنشاء عاصمة مريوط وخمس مدن فرعية و٣١ قرية فى مشروع استصلاح أراضى مريوط، وتم البدء فى العمل فى مشروع استصلاح أراضى شرق القنال، وتم بناء سحارة تحت قناة السويس لتوصيل المياه للمشروع من النيل، كما بدئ فى بناء المدينة الرئيسية والمدن الفرعية والقرى، إلا أن هذا المشروع توقف بعد حرب ١٩٦٧، وعادت الحياة إليه مرة ثانية بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣[٣].

---

(١) محمد خميس الزوكة ، *مناطق الاستصلاح الزراعى فى غرب الدلتا: دراسة جغرافية* (الإسكندرية : دار الجامعات المصرية ، ١٩٧٩) ص ص ٣٢ ، ٣٦.

(٢) بيسر/ايروكونسلت، *التنمية الإقليمية للوادى الجديد، المجلد الأول: التقرير العام* (القاهرة: وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى، ١٩٨٢) ص ٥.

(٣) أحمد أمين مختار، مرجع سبق ذكره، ص ٢٣.

ويمكن تقسيم المجتمعات الجديدة التى انشئت فى أراضى الاستصلاح فى فترة الخمسينيات والستينيات إلى ثلاثة أنماط هى :-

١) **مدن صغيرة :** وهى مدينة خدمات وتنشأ مدينة واحدة من هذا النمط فى كل قطاع من قطاعات الاستصلاح لتخدم القرى المركزية وكذلك القرى الفرعية داخل القطاع.

٢) **قرى مركزية :** وتنشأ قرية لتخدم منطقة زراعية مساحتها ٥٠٠٠٠ فدان وتخدم ٥ قرى خدمة ، ٢٥ قرية فرعية .

٣) **قرى خدمة :** وتنشأ قرية لتخدم منطقة زراعية مساحتها ١٠٠٠٠ فدان وتخدم ٥ قرى فرعية .

٤) **قرى فرعية :** وتنشأ قرية لتخدم منطقة زراعية مساحتها ٢٠٠٠ فدان.

ويتوافق هذا التقسيم مع التخطيط العمرانى الذى اتبع فى استصلاح الأراضى، والذى يتلخص فى أن تقسم الأراضى المستصلحة فى القطاع إلى مناطق، مساحة كل منها نحو ٥٠٠٠٠ فدان، ثم يتم تقسيم كل منطقة إلى مناطق فرعية مساحة كل منها نحو ١٠٠٠٠ فدان، وتقسم كل منطقة فرعية إلى خمسة مزارع مساحة كل منها نحو ٢٠٠٠ فدان[١].

ويمكن توضيح حجم الإنجاز فى إنشاء المجتمعات الجديدة بدءاً من سنة ١٩٥٣ وحتى عام ١٩٧٥ من خلال الجدول رقم (٢-١) :

---

(١) المجالس القومية المتخصصة ، "نحو ملامح لسياسة المجتمعات العمرانية الجديدة"، *تقرير المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية ، الدورة الرابعة* (القاهرة: المجالس القومية المتخصصة ، ١٩٨٤) ص ١٢٦.

جدول رقم (٢-١)

المجتمعات الجديدة بمناطق استصلاح الأراضي حتى عام ١٩٧٥/١٩٧٤

الفترة	قطاع استصلاح الأراضي	قرية فرعية وقرية خدمة	قرية مركزية	مدينة
حتى ١٩٧١/٧٠	جنوب التحرير	٣٥	١١	١
	شمال غرب الدلتا	٥٢	١٧	١
	شرق الدلتا	٣٠	٩	١
حتى ١٩٧٢/٧١	مريوط (أبيس)	٢٢	٨	١
	شمال التحرير	٢١	٧	١
	شرق وسط الدلتا	٣٦	١٢	١
	غرب وسط الدلتا	٢٨	٩	١
حتى ١٩٧٤/٧٣	جنوب غرب التحرير	١٨	٧	١
	مصر الوسطى	٤٢	٢٣	١
حتى ١٩٧٥/٧٤	مصر العليا	٣٢	٩	١

المصدر: صلاح العبد، *الاستيطان في الأراضي المستصلحة في جمهورية مصر العربية* (القاهرة: مؤسسة الأهرام ، ملحق الأهرام الاقتصادي، عدد ١٥ نوفمبر ١٩٧١) ص٥١.

الاتجاه الثاني : بداية التفكير في المدن الجديدة كحلول للمشاكل المتزايدة للقاهرة الكبرى، وظهر هذا الاتجاه مع استشعار الحكومة لحجم المشكلات التي تعاني منها القاهرة الكبرى، وبدأت في سنة ١٩٦٥ تفكر في إنشاء تجمع سكني "Housing Cluster" على مساحة ٦٣٠٠ فدان شرق مدينة القاهرة أطلق عليه اسم "مدينة نصر" وفي عام ١٩٧١ تم التوسع في المشروع بإضافة مساحة ١٤٠٠٠ فدان إلى الشرق(١).

ومع تزايد وتراكم مشاكل النمو السكاني واختلال علاقات توزيع السكان والموارد الاقتصادية ، باتت تتراكم غالبية آثار هذا الاختلال

(١) منى سراج الدين، وآخرون ، "القاهرة ١٨٠٠-٢٠٠٠ : تخطيط العاصمة في إطار تاريخ مصر وتطورها"، *تحديات التوسع العمراني : حالة القاهرة ، جائزة الأغاخان للعمارة* (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٨٦) ص ١٤٦.

- لقد بدأ مشروع مدينة نصر بصدور القرار الجمهوري رقم ٨١٥ لسنة ١٩٥٩ بتأسيس الهيئة العليا لتخطيط مدينة نصر، وبعد ذلك صدر القرار الجمهوري رقم ٢٩٠٨ لسنة ١٩٦٤ بتأسيس شركة مدينة نصر للإسكان والتعمير، ثم بعد ذلك صدر القرار الجمهوري رقم ٣١٢٤ لسنة ١٩٧١ بخصوص التوسع في مشروع مدينة نصر.

والمشكلات المتولدة عنه وتنصب داخل إقليم القاهرة الكبرى، وقد دفع ذلك إلى إنشاء اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى بالقرار الجمهورى رقم ٢١٠٢ لسنة ١٩٦٥. وبدأت تتبلور ملامح فكر حكومى منظم للتخطيط لإنشاء المدن الجديدة مع حلول عام ١٩٦٨ ، فقد وضعت لجنة تخطيط القاهرة الكبرى خطة إقليمية لامتداد القاهرة فى المستقبل، ولتحديد مواقع الامتداد العمرانى. وقدمت اللجنة دراسة تشمل أربعة بدائل للتوسع العمرانى، من بينها البديل الذى رجح إتباعه الجهاز التخطيطى والتنفيذى للجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى، ويتمثل هذا البديل فى أن يمتد العمران على الأراضى الصحراوية بعيداً عن الكتلة العمرانية الرئيسية فى صورة مدن جديدة مستقلة لكل منها قاعدة اقتصادية تكفى لقيامها ونموها. وبناء على ذلك اقترحت اللجنة استكمال تعمير منطقة حلوان لاستيعاب ٠,٧٥ مليون نسمة ، وإنشاء أربع مدن جديدة لكل منها قاعدتها الاقتصادية المستقلة ، تستوعب كل منها ٠,٢٥ مليون نسمة حتى عام ١٩٩٠[١]. وتحدد مواقع المدن الجديدة المقترحة على النحو التالى[٢]:

أ) إثنتان تقعان غرب الإقليم : الأولى : تقع على طريق القاهرة) الفيوم الصحراوى. والثانية : تقع شمال منطقة أبى رواش.

ب) مدينتان تقعان شرق الإقليم : الأولى : تقع على طريق القاهرة) السويس الصحراوى و الثانية : تقع فى منطقة الخانكة.

---

(١) المجالس القومية المتخصصة ،مرجع سبق ذكره، ص ١١٩.

(٢) لقد تم التخطيط لإنشاء بعض المدن الجديدة على نفس المواقع التى اقترحتها لجنة تخطيط القاهرة الكبرى وهى بالترتيب كالآتى:

أ - ١ : مدينة ٦ أكتوبر — ب - ١: مدينة الأمل.

أ - ٢: مدينة ١٥ مايو — ب- ٢: مدينة العبور.

- Ministry of Development and State of Housing and Land Reclamation, "New Growth outside the Narrow Nile Vally in Egypt", ***International New Towns Association Conference*** (Cairo: Ministry of D.H. L.R., 1980) PP.4-5.

وقد بنى اختيار مواقع المدن الأربع على العوامل الآتية[1]:

١) استثناء الأراضى الزراعية بالإقليم من مناطق التعمير حفاظاً عليها كمصدر من مصادر الثروة للاقتصاد القومى.

٢) استثناء الأراضى الوعرة والتى تتطلب تكاليف باهظة لتعميرها.

٣) اختيار مناطق قريبة من طرق اتصال رئيسية قائمة بين القاهرة وأقاليم الجمهورية الأخرى كأساس اقتصادى وتسهيلاً لبداية العمران.

٤) اختيار مناطق قريبة من أو على حافة مناطق زراعية مأهولة لتسهيل عملية مدها بالاحتياجات اليومية ولخدمة سيكولوجية التعمير كلما أمكن.

٥) اختيار مناطق ذات ارتفاع مناسب وقريبة من مجار مائية رئيسية ليسهل مدها بمياه الشرب وعملية التشجير كلما أمكن ذلك.

٦) اختيار مناطق على بعد مناسب من وسط القاهرة المدينة الأم، مما يشجع التعمير بهذه المناطق ويساعد على الاستغناء عن إقامة الخدمات التخصصية بها اعتماداً على ماهو متوافر بالمدينة الأم[2].

٧) اختيار مناطق يسهل ربطها ببعضها البعض لتشكل فى مجموعها والمدينة الأم إقليماً متكاملاً.

ولكن هذه الخطة ظلت لعدة سنوات تالية مجرد أفكار نظرية، لم يكتب لها أن تدخل حيز التنفيذ، وذلك بسبب ظروف الاستعداد للحرب ونقص التمويل اللازم لتنفيذ تلك الخطة .

---

(١) اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى، *التخطيط الابتدائى العام لإقليم القاهرة الكبرى* (القاهرة: اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى، الجهاز التخطيطى والتنفيذى، مارس ١٩٧٠) ، ص ٣٨.

(٢) يعد هذا البند مناقضاً لمفهوم المدينة المستقلة ، والتى اقترحت اللجنة أن يكون إنشاء المدن الأربع المقترحة وفقاً لهذا المفهوم إذ أن هذا البند من شأنه جعل المدينة تابعة للمدينة الأم وتدور فى فلكها.

٢-٣-٢: المرحلة الثانية: مرحلة ما بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣:

وتمثل هذه المرحلة البداية الحقيقية لحركة المدن الجديدة فى مصر، إذ أنه بعد حرب أكتوبر ١٩٧٣ بدأت الدولة تولى اهتماماً كبيراً لبرامج التعمير، وفى عام ١٩٧٤ أعدت القيادة السياسية ورقة عمل أكدت على ضرورة ...

"... وضع وتنفيذ استراتيجية حضارية شاملة فى إطار مشروع شامل لرسم خريطة جديدة لمصر، وأن هذا لايكون بمجرد إقامة مشروعات مبعثرة هنا وهناك ، ولكنه يكون بإيجاد مناطق تركز سكانى ونشاطات اقتصادية جديدة ، تكون لها قوة الجذب الحضارى بكل مقوماتها، مما يشد إليها مجموعات كبيرة من السكان، ويقيم فيها حياة منتجة نشيطة مستقرة متمتعة بكل الخدمات، حتى تعادل قوة جذب العاصمة، ولا تقل إغراء وقابلية للعمل والاستمتاع ... وأنه أصبح ضرورياً أن يكون لمصر مشروعاتها لإقامة الموانئ الجديدة ، ولإنشاء عدد من المدن الجديدة والمدن الملحقة بها..."[1].

وفى عام ١٩٧٥ اتجه التفكير إلى إحياء فكرة إنشاء المدن الجديدة التى كان قد تبناها مخطط القاهرة الكبرى عام ١٩٦٨ والتى سبقت الإشارة إليها. وبدأ التخطيط لمدينتى العاشر من رمضان والسادات، واعتبار هاتين المدينتين بديلاً للتعمير المتاخم للقاهرة ، كما بدأ التخطيط لمدينة العامرية الجديدة فى عام ١٩٧٧، واعتبرت المدينة بديل التعمير المتاخم للإسكندرية ، وفى نفس الوقت كان يجرى التخطيط لمدينة ١٥ مايو كمدينة تابعة تعد مدينة سكنية لعمال المنطقة الصناعية فى حلوان[2].

---

(١) أنور السادات ، *ورقة أكتوبر: مرحلة البناء والتقدم* (القاهرة: هيئة الاستعلامات ، إبريل ١٩٧٤) ص ص ٤٧-٤٨.

(٢) بادكو إنك ، وآخرون، *دراسة السياسة القومية لتنمية الحضرية : التقرير النهائى، الجزء الأول* (القاهرة: وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى، اللجنة الاستشارية للتعمير، ١٩٨٢) ص ٣-٧٠.

وفى عام ١٩٧٨ صدر قرار رئيس الجمهورية ٢٧٥ فى شأن تنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة، لتكون الجهة المشرفة على إنشاء المدن الجديدة، حيث تختص الوزارة ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ خطط المدن الجديدة بما يتفق وأهداف خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، وفى نطاق السياسة العامة للدولة[١]. وفى أوائل عام ١٩٧٩ تقرر أن يتم التخطيط لعدد من المدن الجديدة التابعة فى منطقة القاهرة الكبرى وهى مدن ٦ أكتوبر والعبور والأمل[٢].

وبصدور القانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، تم تنظيم عملية تخطيط وتنفيذ المدن الجديدة، إذ بموجب هذا القانون تأسست هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى نوفمبر ١٩٧٩، وتختص الهيئة ببحث واقتراح ورسم وتنفيذ ومتابعة خطط وسياسات وبرامج إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة طبقاً لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية وفى نطاق السياسة العامة للدولة[٣] ، ويجوز للهيئة أن تنشىء جهازاً لتنمية المجتمع العمرانى الجديد وإدارة المرافق والمشروعات الداخلة فيه[٤]. وبذلك تكون الهيئة مسئولة مسئولية تامة عن إقامة وإدارة المدن الجديدة حتى يتم تسليمها بعد تنفيذها لوحدات الحكم المحلى.

ويعد صدور القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة وتأسيس هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، هو التاريخ الحقيقى لمولد حركة المدن الجديدة فى مصر فى شكل برنامج متكامل ضمن

---

(١) الجريدة الرسمية ، "قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم (٢٧٥) لسنة ١٩٧٨ بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة"، *الجريدة الرسمية* ، العدد ٢٨ (القاهرة: رياسة الجمهورية ، ١٣ يونيو ١٩٧٨) ص ٨١٤.

(٢) بادكو إنك ، مرجع سبق ذكره.

(٣) الجريدة الرسمية ،"قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة"، *الجريدة الرسمية* ، *العدد ٤٨* (القاهرة : رياسة الجمهورية ، ٢٩ نوفمبر ١٩٧٩) ، مادة ٢٧ ، ٢٨، ص ٧٢٩.

(٤) *المرجع السابق*، مادة ٤٤، ص ٧٣٢.

الخطة الاقتصادية القومية . وإن كان هذا القانون قد استمد جذوره من المبادئ الأساسية التى وضعتها لجنة تخطيط القاهرة الكبرى فى عام ١٩٦٨ ، وكذلك من المبادئ الأساسية التى وضعتها ورقة العمل التى أعدتها القيادة السياسية فى عام ١٩٧٤، فإن ذلك يعتبر تطوراً طبيعياً للأحداث من أجل الوصول إلى فكر منظم لإنشاء المدن الجديدة فى إطار قانونى وفى شكل برنامج قومى تبنته الحكومة فى محاولة لإعادة التوازن للعلاقة بين السكان والموارد الاقتصادية على المستويين القومى والإقليمى.

ويمكن تتبع تطور إنشاء المدن الجديدة المنشأة فى ظل القانون ٥٩/ ١٩٧٩، من خلال بيانات الجدول (٣-١) والذى يوضح تاريخ تخصيص الأراضى للمدن الجديدة، حيث يعتبر قرار تخصيص الأراضى للمدن الجديدة هو شهادة الميلاد لها، والذى لابد وأن يتبعه العديد من المراحل والعمليات حتى تظهر المدينة إلى حيز الوجود، وتبدأ فى ممارسة دورها داخل الكيان الاقتصادى القومى.

جدول (٣-١)

تاريخ تخصيص الأراضى للمدن الجديدة المنشأة فى ظل القانون ٥٩/١٩٧٩

المدينة	قرار تخصيص الأراضى وتاريخه	المدينة	قرار تخصيص الأراضى وتاريخه
١- العاشر من رمضان	قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٤٩سنة ١٩٧٧	١٠- العبور	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٢٩٠سنة ١٩٨٢
٢- ١٥ مايو	قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٩سنة ١٩٧٨	١١- المنيا الجديدة	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٧٨سنة ١٩٨٦
٣- السادات	قرار رئيس الجمهورية رقم ١٢٣سنة ١٩٧٨	١٢- النوبارية الجديدة	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٣٧٥ سنة ١٩٨٦
٤- ٦ أكتوبر	قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٠٤سنة ١٩٧٩	١٣- بنى سويف الجديدة	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٦٤٣سنة ١٩٨٦
٥- الأمل	قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٠٥سنة ١٩٧٩	١٤- أسيوط الجديدة (الشمس)	
٦- برج العرب الجديدة (العامرية الجديدة)(*)	قرار رئيس الجمهورية رقم ٥٠٦سنة ١٩٧٩	١٥- أسوان الجديدة	
٧- دمياط الجديدة	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥٤٦سنة ١٩٨٠	١٦- سوهاج «أخميم»	
٨- بدر(**)	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٣٥سنة ١٩٨٢	١٧- الأقصر الجديدة (طيبة)	
٩- الصالحية الجديدة	قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٣٣٧سنة ١٩٨٢	١٨- التجمعات العمرانية الجديدة العشرة حول الطريق الدائرى للقاهرة الكبرى	

المصدر : بيانات مجمعة من :

- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة : مجموعة القوانين والقرارات اللوائح ١٩٨٤ (القاهرة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ١٩٨٤).
- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة : مجموعة القوانين والقرارات واللوائح حتى ١٩٨٧/٦/٣٠ (القاهرة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ١٩٨٧) .
- الجريدة الرسمية ، أعداد مختلفة .

* تم تعديل تسمية مدينة العامرية الجديدة إلى مدينة برج العرب الجديدة بتوجيهات من رئيس الجمهورية فى ١٦/٦/ ١٩٨٩

** تم تعديل تخصيص الأراضى لمدينة بدر بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٥١١ لسنة ١٩٨٦

٣: تداخل وترابط تاريخ إنشاء المدن الجديدة فى مصر والعالم:

يُظهر استقراء وتحليل العرض السابق للتطور التاريخى لنشأة المدن الجديدة فى كل من مصر والعالم، أن هناك بعض ملامح السبق والتوافق لنشأة المدن الجديدة فى مصر، ويمكن أن يتضح ذلك من خلال الاستنتاجات التالية :

١) أن هناك شبه إجماع على أن بداية ظهور المدن الجديدة ونشأتها كان فى مصر الفرعونية منذ حوالى ٣٥٠٠ سنة قبل الميلاد(١).

٢) إنه إذا كانت فكرة "مدن الحدائق" ظهرت ونمت فى انجلترا منذ عام ١٨٩٨ عندما نشر "هوارد" كتابه "Tomorrow : A Peaceful Path to Real Reform"، فإن إرهاصات هذه الفكرة ظهرت فى مصر وطبقت فى تخطيط وإنشاء مدينة الإسماعيلية سنة ١٨٦٩، والتى أنشئت كمقر لشركة قناة السويس آنذاك ، حيث تقترب هذه المدينة فى منظرها الحضرى من فكرة "مدن الحدائق" بما تحتويه من ملامح تميزها، تتمثل فى اتساع الحدائق واتساع شوارعها التى تصطف الأشجار على جانبيها(٢).

٣) لقد كانت هناك تجربة لإنشاء المدن الجديدة فى مصر عاصرت بداية نشأة المدن الجديدة فى العصر الحديث فى موطن نشأة فكرها وهو بريطانيا ، حيث أنشئت ضاحية مصر الجديدة سنة ١٩٠٦ وضاحية المعادى سنة ١٩١٠ كمدن توابع للقاهرة الكبرى، وكانت هذه التجربة معاصرة لإنشاء مدينتى "ليتشورث" سنة ١٩٠٣ و "ولين" سنة ١٩٢٠ فى بريطانيا تطبيقاً لمبادئ هوارد للمدن الحدائقية(٣).

٤) يلاحظ أن قانون المدن الجديدة فى بريطانيا والذى صدر سنة ١٩٤٦

---

(١) انظر ص ص ٢٢ ، ٣٨ من الكتاب.

(٢) أحمد حسن إبراهيم ، مرجع سبق ذكره، ص ١١٤.

- وتجدر الإشارة هنا إلى أن الفكر التخطيطى لمدينة الإسماعيلية حال نشأتها لم يكن فكر مخطط مصرى ولكنه فكر مخطط أجنبى (فرنسى).

(3) Nohad A. Toulan, *Loc. Cit.*

اعتمد على مبادئ لجنة "ريث" المشكلة سنة ١٩٤٥، وفى مصر فإن قانون المجتمعات العمرانية الجديدة والذى صدر سنة ١٩٧٩ اعتمد على مبادئ لجنة تخطيط القاهرة الكبرى المشكلة سنة ١٩٦٥. أى أن كلا القانونين سبقتهما دراسة متعمقة لمشكلات التوسع العمرانى فى الإقليم المركزى للدولة "لندن الكبرى" و "القاهرة الكبرى" ، وإن كان ذلك لاينفى أن "لجنة تخطيط القاهرة الكبرى" استمدت معظم فكرها من قانون وتجربة إنشاء المدن الجديدة فى إنجلترا.

٥) يلاحظ أن نشأة وتنفيذ المدن الجديدة فى كل من إنجلترا ومصر كان سابقاً على صدور قانون المدن الجديدة .

ففى إنجلترا أنشئت مدينتا "ليتشورث" سنة ١٩٠٣ و "ولين" سنة ١٩٢٠ قبل صدور قانون المدن الجديدة سنة ١٩٤٦، وفى مصر تم البدء فى تنفيذ مدن العاشر من رمضان سنة ١٩٧٧، والسادات ١٩٧٨، ١٥ مايو ١٩٧٨ قبل صدور قانون المجتمعات العمرانية الجديدة فى سنة ١٩٧٩.

ولكن الفارق الرئيسى بين التجربتين الإنجليزية والمصرية يكمن فى أنه فى إنجلترا وقبل البدء فى إنشاء المدن الجديدة فى العصر الحديث، ظهرت كتابات "هوارد" والتى أعطت فكراً منظماً للمدن الجديدة سابقاً على التنفيذ، وكذلك تأسست "جمعية المدن الحدائقية" مما ساعد على خلق طبقة متعمقة فى فكر المدن الجديدة قبل إنشائها، ويعتبر هذا أحد العوامل الهامة لنجاح تجربة إنشاء المدن الجديدة فى بريطانيا وعدم تعثرها. وعلى العكس من ذلك كانت التجربة فى مصر ، إذ أنه تم البدء فى إنشاء المدن الجديدة دون أن تظهر كتابات توضح فكر المدن الجديدة بالصورة الكافية لخلق جيل متفهم لفكر هذه التجربة ولو نظرياً حتى ولو على الأقل لهؤلاء الذين دخلوا مجال تنفيذ هذه المدن ولم تكن لهم خبرة سابقة سواء نظرياً أو عملياً.

٤ : عوامل اختلال التوطن الإقليمي للأنشطة الاقتصادية والسكان[١]

باستقراء تجارب التنمية الإقليمية يمكن استنباط العوامل المفسرة لاختلال نمط التوطن الإقليمي للأنشطة الاقتصادية والسكان ما بين الأقاليم المختلفة للدولة، ويمكن حصر العوامل الكامنة وراء أنماط الاختلال الإقليمي ما بين توطن السكان والأنشطة الاقتصادية وبين الموارد الأرضية في الأقاليم المختلفة للدولة في العوامل التالية :

١) يؤدي توافر المعروض من الإسكان والمواقع الصناعية وعرض العمل، وكذلك توافر تسهيلات البنية الأساسية الداخلية والخارجية من النقل والاتصالات وعرض الخدمات الخاصة والعامة الثقافية والاجتماعية والاقتصادية ، إلى جذب السكان والأنشطة الاقتصادية للتوطن بالقرب من تلك التسهيلات[٢].

٢) يترتب على تركيز التنمية الزراعية في منطقة معينة جذب السكان والأنشطة الاقتصادية للتوطن في تلك المنطقة كما حدث في إقليمي ويلز وسكتلاند في إنجلترا منذ عام ١٩٦٢[٣].

٣) تلعب التنمية السياحية دوراً هاماً في جذب السكان والأنشطة الاقتصادية إلى منطقة معينة ، فقد كان للتنمية السياحية دوراً كبيراً في جذب السكان والأنشطة الاقتصادية إلى منطقة بحر الشمال

---

(1) طلعت الدمرداش إبراهيم ، "تحليل اقتصادي لظاهرة الاختلال الإقليمي لتوطن السكان والأنشطة الاقتصادية بسلطنة عُمان" ، *آفاق جديدة ، ملحق العدد الثاني والثالث والرابع، السنة الحادية عشرة* (شبين الكوم: جامعة المنوفية ، كلية التجارة ، ١٩٩٩) ص ص ٤٦-٤٩.

(2) Tormod Hermansen , "Information System for Regional Development in Sweden", In : ***Regional Information and Regional Planning***, ed., Antoni Kuklinski (Paris: Mouton - The Hauge, 1974) P. 193.

(3) J.T. Coppock, "Regional Changes in the Agricultural Geography of Great Bratain 1959-1973", In : **Regional Development and Planning: British and Hungarian Case Study**, ed. Paul A. Compton and Mátion Pécsi, (Budapest: Akadémiai Kiadó, 1976)P. 89.

South-Sea Region في إنجلترا[1]، وفى جمهورية مصر العربية كانت التنمية السياحية العامل الرئيسى لجذب السكان والأنشطة الاقتصادية للساحل الشمالى الغربى، وسواحل سيناء الشمالية والجنوبية، وساحل البحر الأحمر، ومنطقة الواحات عندما وضعت على الخريطة السياحية.

٤) يترتب على رواج أنشطة التصدير عبر الحدود البرية جذب السكان والأنشطة الاقتصادية للتوطن بالقرب من تلك الأقاليم الحدودية ، وتعد الولايات الشمالية فى المكسيك نموذج عملى لذلك حيث تتم معظم صادرات المكسيك إلى الولايات المتحدة الأمريكية عبر الولايات الشمالية ، وقد ترتب على ذلك نمط اختلال إقليمى ما بين ولايات غنية كثيفة السكان فى الشمال وولايات فقيرة خفيفة السكان فى الجنوب[2].

٥) يؤدى تركز الصناعات عالية الإنتاجية High-Productive Industries فى منطقة معينة إلى جذب السكان والأنشطة الاقتصادية للتوطن فى تلك المناطق، ويعد نمط التوطن الإقليمى فى الهند نموذج لذلك ، حيث تزداد الكثافة السكانية فى الأقاليم الصناعية ذات الصناعات عالية الإنتاجية مثل صناعات المنسوجات، بينما تنخفض الكثافة السكانية فى الأقاليم الصناعية ذات الصناعات منخفضة الإنتاجية مثل صناعات الحبوب الغذائية Food-Grain Processing Industries ، وكذلك تنخفض الكثافة السكانية فى الأقاليم الزراعية ذات الإنتاجية المنخفضة[3]، ويرجع هذا الارتباط بين الإنتاجية الصناعية والتركز السكانى إلى

---

(1) G.J. Ashowrth, "The Regional Impact of Tourist Development : The Case of South Sea", In : **Regional Development and Planning: British and Hungarian Case Study**, ed. Paul A. Compton and Mátion Pécsi, (Budapest: Akadémiai Kiadó, 1976)P. 108.

(2) R. Carrillo - Arronte and V. Grosman, "Regional Information and Regional Planning In Mexcio", In : ***Regional Information and Regional Planning***, ed., Antoni Kuklinski (Paris: Mouton - The Hauge, 1974) P. 46

(3) Manindra Nath Pal, "Regional Information and Regional Plannng In India" , In : ***Regional Information and Regional Planning***, ed., Antoni Kuklinski (Paris: Mouton - The Hauge, 1974) PP. 356-357.

الارتباط بين الأجور والإنتاجية الصناعية حيث تكون الأجور المرتفعة فى المناطق الصناعية ذات الإنتاجية المرتفعة عامل جذب قوى للقوة العاملة، ومن ثم السكان. بينما تكون الأجور المنخفضة فى المناطق الصناعية ذات الإنتاجية المنخفضة عامل طرد للقوة العاملة ومن ثم السكان، ويفضى ذلك إلى اختلال توطن السكان والأنشطة الاقتصادية.

٦) تلعب الاستثمارات العامة للدولة سواء كانت موجهة لمشروعات البنية الأساسية Infra Structure أو إلى مشروعات الإنتاج المباشر دوراً رئيسياً فى جذب السكان والأنشطة الاقتصادية إلى إقليم بعينه ، ومن ثم فإن تركيز تلك الاستثمارات فى أقاليم معينة مع إهمال أقاليم أخرى يؤدى إلى اختلال نمط التوطن الإقليمى للسكان والأنشطة الاقتصادية ، فتتحول الأقاليم ذات النصيب المرتفع من الاستثمارات العامة إلى أقاليم كثيفة السكان وجاذبة للسكان والأنشطة الاقتصادية، بينما تستمر الأقاليم ذات النصيب المنخفض من الاستثمارات العامة أقاليم خفيفة السكان وطاردة للسكان والأنشطة الاقتصادية .

وانطلاقاً من علاقة الارتباط الموجب بين الاستثمارات العامة وتوطن السكان والأنشطة الاقتصادية ، يمكن استعادة التوازن الإقليمى لنمط التوطن السكانى والأنشطة الاقتصادية من خلال أخذ البعد الإقليمى فى الاعتبار عند تخصيص الموارد الرأسمالية للموازنة العامة للدولة Regionalization of Nation's Capital Budget ، حيث يتم تخصيص نصيب فعال لكل إقليم من خلال التخصيص الإقليمى Territorial Allocation للموارد المالية للدولة ، ومن ثم تتحول الاستثمارات العامة إلى أداة رئيسية لإعادة تنظيم Spatial re-organization توطن السكان والأنشطة الاقتصادية داخل الاقتصاد القومى[1].

(1) Sergio Boisier, "Information System for Regional Development In Chile", In : ***Regional Information and Regional Planning***, ed., Antoni Kuklinski (Paris: Mouton - The Hauge, 1974) PP.236-237.

وتجدر الإشارة إلى أن نمط الاختلال الإقليمي لتوطن السكان والأنشطة الاقتصادية في دولة من الدول قد يكون راجعاً إلى عامل أو أكثر من العوامل السابقة ، ونادراً ما تجتمع هذه العوامل في دولة واحدة.

٥: دوافع إنشاء المدن الجديدة:

باستقراء التطور التاريخي لنشأة المدن الجديدة، أمكن استنباط عدد من الدوافع وراء إنشاء تلك المدن الجديدة ، والتي قد تكون عامة بالنسبة لجميع الدول التي لها تجارب في إنشاء المدن الجديدة . وتجدر الإشارة إلى أن تلك الدوافع تحركها المشكلات الاقتصادية والاجتماعية والديموغرافية والحضرية والعمرانية التي تعاني منها الدولة أو أجزاء معينة منها، حيث يجد المخطط في إنشاء المدن الجديدة وسائل فعالة لتقديم حلول لتلك المشكلات. وقد يكون هناك أكثر من دافع وراء إنشاء المدينة الجديدة. وإن كان هذا لايمنع أن يكون هناك دافع وحيد وراء إنشاء المدينة الجديدة . ويمكن حصر الدوافع وراء إنشاء المدن الجديدة في مجموعة الدوافع التالية :

١) تُنشَأ مدن جديدة بدافع ضبط وتصحيح النمو الزائد لمدينة قائمة Over Growth وذلك للتخفيف من تفاقم عدم التوازن فيها بين متطلبات الحياة اليومية للسكان وقدرة هيكل المدينة على إشباعها[١]، حيث تعاني المدن القائمة – خاصة الكبرى منها – من مشاكل عديدة تتمثل في ارتفاع أسعار الأرض، ونقص الإسكان، وانتشار الأحياء المتخلفة، وامتداد المدن خارج حدودها امتداداً عشوائياً، وزحف العمراني على الحدائق العامة والمساحات الخضراء، ونقص الخدمات والمرافق العامة، وتداخل استخدامات الأرض وتلوث الهواء والماء والضوضاء، والمشاكل

(١) محمد سمير دركزنلي، "تعريف باقتصاد المدن وبأهم المشاكل التي يتناولها"، *مجلة المدينة العربية* ، *العدد ٩* ، *السنة السابعة* (صفاة ، الكويت: منظمة المدن العربية ، يناير ١٩٨٨) ص٥٧.

الاجتماعية والأخلاقية[1] والبطالة وانتشار الأعمال الهامشية Underground Economy . وأن العمل على حل تلك المشكلات يسمح بإعادة بناء المدينة وفقاً للمقياس الآدمي ويؤدى إلى توفير البيئة الصالحة للعمل والسكن والترفيه .

وفي مثل هذه الظروف وجد أن الحل يكون عن طريق إنشاء مدن جديدة حول المدن الكبرى لامتصاص فائض السكان والعمالة منها، وخلق عرض إضافى للأراضى باستخداماتها المختلفة بما يستوعب فائض الطلب عليها في المدن الكبرى، كما في خطة المدن الجديدة حول العاصمة لندن ، وأيضاً خطط المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى.

٢) تُنشأ المدن الجديدة لضبط وتصحيح الانتشار غير الملائم للمستوطنات البشرية[٢].

٣) تُنشأ مدن جديدة بدافع توجيه النمو الحضرى نحو مناطق معينة مقصودة، كما هو الحال في خطط المدن الجديدة في الدول الاسكندنافية[٣].

٤) تُنشأ مدن جديدة بدافع إعادة توزيع السكان على المستوى القومى لتحقيق هدفين[٤]. الأول : استراتيجي عسكرى. الثانى : اقتصادى إنتاجى.

---

(١) خالد علام ،*تخطيط المدن* (القاهرة: امكتبة لأنجلو المصرية ، ١٩٨٠) ، ص ٥.

(2) F. J. Osbron and A Whittick, ***Op.Cit.*** P.1.

توجد نماذج عديدة لتوزيع أحجام المدن فى نطاق إقليم معين بما يضمن تحقيق هذا الهدف، للتعرف على تلك النماذج يمكن الرجوع إلى :

- Harry W. Richardson, "Theory of the Distribution of City Sizes : A Review and Prospects", In ***Systems of Cities : Reading in Structure, Growth and Policy,*** ed. L.S. Bourne and J.W. Simmins (London: Oxford University Press, Inc, 1978) PP.169-184.

(٣) وليد المنيس، "خطط المدن الجديدة في دول الخليج وأثرها فى التنمية"، ***مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية ، العدد الخمسون، السنة الثالثة عشر*** (الكويت: جامعة الكويت، ١٩٨٧) ص ٧٧.

(٤) هشام أحمد أمين مختار، ***العوامل المحلية المؤثرة على استراتيجية إنشاء المدن الجديدة وتطبيقاتها فى جمهورية مصر العربية*** ، رسالة ماجستير غير منشورة (القاهرة: كلية الهندسة، جامعة الأزهر، ١٩٨٦)

وكمثال لذلك تجربة كل من هولندا وإسرائيل، ففى إسرائيل كان الدافع وراء إنشاء المدن الجديدة هو[1] أن تكون قواعد لاستيعاب الهجرة وتوزيع السكان، ولتحقيق هذا الغرض أنشئت المستوطنات الجديدة فى إسرائيل فى تسلسل هرمى مكون من خمسة أنماط :

أ - قرى صغيرة لكل منها حجم سكان حوالى ٥٠٠ نسمة .

ب- قرى مركزية لكل منها حجم سكان حوالى ٢٠٠٠ نسمة ، وتخدم من ٢ إلى ٥ قرى صغيرة .

جـ- مراكز شبه حضرية Semi-Urban Centers لكل منها حجم سكان يتراوح بين ٦٠٠٠ إلى ١٢٠٠٠ نسمة ، وتخدم حوالى ٣٠ قرية فى محيط ١٠ كم.

د- مدن ذات حجم متوسط "Medium- Sized Town" لكل منها حجم سكان يتراوح بين ٤٠,٠٠٠ إلى ٦٠,٠٠٠ نسمة .

هـ- مدن كبيرة "Large Towns" لكل منها حجم سكان ١٠٠,٠٠٠ نسمة فأكثر.

وتقع أغلب تلك المدن متناثرة بالقرب من الحدود السياسية الحساسة خصوصاً فى الجزء الشمالى بالقرب من حدود لبنان وسوريا والأردن وهذا يحقق الهدف الأول للاستراتيجيات والاحتياجات العسكرية[2]، وأن لهذه المدن الجديدة قاعدة اقتصادية سواء زراعية أو صناعية تضمن تحقيق الهدف الثانى.

٥) تُنشأ مدن جديدة بدافع توفير عرض إضافى من الإسكان كما هو الحال فى تجربة المدن الجديدة فى الولايات المتحدة الأمريكية والسويد[3].

ص ١٠.

(1) Elisha Efrat, *Urbanization In Israel* (London, : Croom Hilm, 1984) PP. 139-142.

(٢) معهد التخطيط الإقليمى والعمرانى ، *تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة التقرير الدورى الأول دراسة التجارب العالمية* (القاهرة: أكاديمية البحث العلمى، مجلس بحوث المجتمعات الجديدة ، مارس ١٩٨٦) ، ص ٥٢.

(3) G. Golany, *Op.Cit.*, P. 123.

فقد تضمنت خطة مدينة "ستكهولم" (١٩٥٢) إنشاء عدد من المدن التابعة المرتبطة بشبكة مترو الأنفاق. تتجمع فى دائرة مركزها المحطة الرئيسية وبنصف قطر يصل ٥٠٠ متر، تضم كل منها عدداً من الأحياء السكنية يتراوح عدد سكان كل حى منها مابين ١٠-٢٠ ألف نسمة يسكنون شققا، يحيط بتلك الأحياء فى دائرة خارجية يتراوح نصف قطرها ٥٠٠ - ١٠٠٠ متر منطقة مساكنها من نمط الفيلا والمسكن الخاص، لها مركزها الثانوى الخاص بها بالإضافة إلى المركز الرئيسى الخاص بكل مدينة تابعة(١).

٦) تُنشأ مدن جديدة بدافع الحد من هجرة السكان إلى المدن القائمة وبخاصة المدن الكبرى. وذلك عن طريق توفير فرص السكن والعمل فى المدن الجديدة والتى تنشأ قريبة من مصادر الهجرة الداخلية، ويطلق على هذا النمط من المدن الجديدة "مدن المصدات"(٢)، وكمثال لذلك مجموعة "المدن التوائم Twin towns" التى خططت لإنشائها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وتم البدء بالفعل فى بناء تلك المدن فى الضفة الصحراوية المقابلة لنهر النيل فى الوجه القبلى مثل بنى سويف الجديدة والمنيا الجديدة وأسيوط الجديدة وأسوان الجديدة وسوهاج "أخميم" ، وتهدف خطط هذه المجموعة من المدن إلى سحب ووقف تيار الهجرة الخارجة من الوجه القبلى إلى الوجه البحرى بصفة عامة وإلى القاهرة بصفة خاصة .

٧) تُنشأ مدن جديدة بدافع تنمية المناطق المتدهورة اقتصادياً، وكمثال

(1) Pierre Merline, ***New Towns : Regional Planning and Development***, Transalated by M. Sparks (London : Methuen & Co. Ltd., 1971)P.63.

(٢) ميلاد حنا ، *الإسكان والمصيدة : المشكلة والحل* (القاهرة: دار المستقبل العربى، ١٩٨٨) ص ص ١٦٠-١٦١.

لذلك تجـربة المدن الجـديدة فى المملكة المتـحـدة والهند والاتحـاد السوفيتى. ففى الاتحاد السوفيتى[1] تم إنشاء أكثر من ٨٠٠ مدينة جـديدة منذ عـام ١٩٢٦، تم إنشـاء مـا يقـرب من ثلث هذه المدن فى مناطق مـتـخلفـة اقـتصـادياً ، حيث ركزت خطط المدن الجـديدة فى الاتحاد السوفيتى على هدفين أساسيين هما:

- تحقيق التنمية الاقتصادية على المستوى القومى.
- تحقيق انتشار الصناعة وعدم تركزها.

٨) تُنشـأ مـدن جـديدة بدافع تحـقـيق التـوزيع المتـوازن للصناعـة والاستثمارات على مـختلف الأقاليم فى الدولة[٢] . ويظهر هذا الدافع واضحاً فى دول العالم الثالث والتى عانت كثيراً من الاستعمار بعد أن نالت استـقـلالها عـملت حكومـاتها الوطنية على تنميـتـها وتطويرها اقتصادياً وحضرياً، وكان التصنيع هدفاً رئيسياً لتحقيق هذه التنمية، ونظراً للارتباط التقليدى بين الصناعة والمدينة فقد أنشيء الكثير من المدن الجديدة فى دول العالم الثالث وارتبطت بقيامها قيـام مشـاريع التنمـيـة الاقـتـصـادية، كـمـا هـو الحـال فى الهند ونيـجـيـريا وفنزويلا وكولومبيا[٣].

وإن كانت مصر لم تستفد بهذا الدافع فى تحقيق توازن إقليمى فى توزيع الاستثمارات الصناعية بعد قيام الثورة، خاصة وأن التركيز كـان على تنفـيـذ برنامج صناعى ضـخم كـان من الممكن أن يتم توزيع

---

(1) James A. Clapp, *Op.Cit.*, P. 13.

(٢) باسل يعقوب يوسف "أهمية المدن الصناعية الجديدة وعلاقتها بالتطور الاقتصادى"، *مجلة الصناعة ، العدد الثالث السنة الرابعة* (بغداد : وزارة الصناعة العراقية ، ١٩٨٠) ص٣٦.

(٣) أحمد حسن إبراهيم ، مرجع سبق ذكره ص ٤٠.

هذه الصناعات بشكل مخطط لتكون أساساً لخلق قواعد اقتصادية لعشرات المدن الجديدة فى ذلك الوقت لو تم توزيع هذه الصناعات فى مواقع مخططة منتشرة فى الصحراء المصرية الواسعة تكون قريبة من العمران فى وادى النيل. ولكن الذى حدث غير ذلك ، حيث ساهم برنامج الصناعة المصرى فى تلك الفترة فى تعميق مشاكل المدن الكبرى خاصة القاهرة والإسكندرية ، بالإضافة إلى تعميق الاختلال الإقليمى.

٩) تُنشأ مدن جديدة بدافع تنمية مناطق جديدة[١]، وذلك لتشجيع التنمية الإقليمية وخلق فرص جديدة للاستثمار، عن طريق جذب القطاع الخاص إلى تلك المناطق.

ومثلاً لذلك تتجه السياسة التخطيطية فى مصر إلى إقامة مراكز جذب جديدة خارج الرقعة الزراعية لتخفيف العبء عن الريف والحضر على حد سواء، وبالتالى توزيع السكان والأنشطة الاقتصادية على مسطح جغرافى واسع يسمى بالخريطة الجديدة لمصر[٢]. ويتضح ذلك فى خطط مدينتى العاشر من رمضان والسادات.

وفى المملكة العربية السعودية ، عندما رأت الحكومة ضرورة اتباع سياسة للتنمية الصناعية كوسيلة للتحول إلى اقتصاد الاكتفاء الذاتى المتوازن، قامت بإنشاء مناطق صناعية حديثة فى المراكز الحضرية القائمة مثل الدمام والرياض وجدة ، وكذلك إنشاء أقطاب للنمو

(1) Margaret Mead, "New Towns to Set New Life Styles", In *New Towns and the Suburban Dream*, ed. Irving Lewis Allen (London: Kenni Kat Press Crop, 1977) P.241.

(٢) عبدالباقى إبراهيم ،"التخطيط الحضرى – الإقليمى والنمو الحضرى المبكر"، *التخطيط والتنمية من المنظور الجغرافى: دراسات مختارة*، إعداد عبدالله يوسف أبوعياش (الكويت: وكالة المطبوعات ١٩٨٣) ص ١٩٧.

"Growth Poles" فى مواقع جديدة من الدولة. ولكن لما كانت الصناعات كثيفة رأس المال والطاقة مثل الصناعات البتروكيمائية وغيرها تحتاج إلى حجم ضخم من البنية الأساسية ومناطق واسعة ومفتوحة من الأراضى، وذلك غالباً ما يكون باهظ التكاليف إن لم يكن من الصعب تدبيره فى المراكز الحضرية القائمة . لذلك فإن الحكومة السعودية رأت أن فكرة المدن الجديدة هى السبيل لتوطين تلك الصناعات فى مناطق جديدة يتم تنميتها خصيصاً لجذب المستثمر السعودى وتشجيعه لتحويل استثماراته فى الأصول المالية فى بنوك أوربا وأمريكا إلى استثمارات حقيقة داخل المملكة. ومن الأمثلة لتلك المدن الجديدة التى نشأت لتحقيق هذا الغرض مدينتا "الجبيل الصناعية" على الخليج العربى ، و"ينبع الصناعية" على البحر الأحمر [١].

١٠) تُنشأ مدن جديدة بدافع استغلال الموارد الطبيعية التى لم تستغل[٢]، ويظهر ذلك جلياً فى تجربة كل من كندا واستراليا. ففى كندا فإن معظم المدن الجديدة أنشأتها شركات فردية ، وكانت قاعدتها الاقتصادية معتمدة على صناعة واحدة فقط، مثل شركات التعدين وإنتاج الورق وإنتاج الألمنيوم، ومن أشهر تلك المدن مدينة "كيميتات ب. س" والتى أنشأتها شركة الألمنيوم فى كندا[٣]. وفى أستراليا فإن جميع المدن الجديدة التى أنشئت فى العشرين سنة الماضية نشأت مرتبطة بأنشطة التعدين، وكانت معظم تلك المدن صغيرة الحجم

(1) Mahmoud A. Abdel-Latif and Wolfgang G. Roseler, "Settling The Desert with Advanced Industrial technology: Tow Recent Saudi Arabian Settlement Projects", *Ekistic : Human Settlements, Vol. 152. No 311* (Greec : Athens Technological Organization, 1985) PP. 168-169.

(٢) محمد الريدى ، "المدن الجديدة ودورها فى التنمية القومية"، ***مجلة المال والتجارة*** ، عدد ١٤٢ (القاهرة: نادى التجارة ، ١٩٨١) ص ٣٠.

(3) James A. Clapp, *Loc, Cit.*

أنشأتها شركات التعدين، وتنشأ كل مدينة مرتبطة باستخراج مورد تعدينى معين، ومن أمثلة تلك المدن مدينتا "شى جاب" و "نيومان" فى أستراليا[1]، وفى مصر فإن شركات التعدين أنشأت هذا النمط من المدن وتعد مدينة الحمراوين التى أنشأتها شركة مصر للفوسفات على ساحل البحر الأحمر مثال لذلك .

١١) تُنشأ مدن جديدة بدافع خلق عاصمة جديدة للدولة. وهناك العديد من التجارب فى هذا الخصوص، منها على سبيل المثال :

- مدينة "إسلام أباد" عاصمة باكستان ، ففى ١٩ سبتمبر ١٩٥٦ قررت الحكومة الباكستانية نقل العاصمة من "كراتشى" إلى "إسلام أباد" على بعد ١١٦٧كم شمال العاصمة القديمة، وقد بدأ التخطيط للعاصمة الجديدة فى عام ١٩٥٩[2].
- مدينة "برازيليا" فى البرازيل، ففى ١٨ سبتمبر ١٩٤٦ قرر مجلس النواب البرازيلى نقل العاصمة من "ريودى جانيرو" إلى "برازيليا" على بعد ٩٢٥ كم شمال غرب العاصمة القديمة، وتم اختيار الموقع فى يونيو ١٩٤٨، وأقر الكونجرس البرازيلى المشروع عام ١٩٥٣ وتم البدء فى بناء العاصمة الجديدة فى سبتمبر ١٩٥٧.
- مدينة "شاند جار" والتى أنشئت كعاصمة جديدة لإقليم "البانجاب" فى الهند، وذلك بعد أن أصبحت "لاهور" جزء من باكستان، كنتيجة لتقسيم الهند فى عام ١٩٤٧، ففى عام ١٩٥٠ تم إعداد التخطيط العام للمدينة ، وتم البدء فى بنائها عام ١٩٥٢.

(1) P.W. Newton, "Planning New Towns for Harsh Arid Environments : An Evaluation of Shay Gap and Newman Mining Towns, Australia", Ekistics: ***Human Settlements, Vol. 52, No.311*** (Greece: Athens Technological Organization,) P.180.

(2) Glenn V. Stephenson, "Two Newly - Created Capitals : Islamabad and Brasilia", ***Town Planning Review, Vol.41, No.4*** (Liverpool : Liverpool University Press, 1970) P.320.

• مدينة "كانبرا" فى استراليا، والتى أنشئت كعاصمة جديدة لاستراليا عندما توحدت ولاياتها الست وقررت الانفصال عن الكومنولث البريطانى عام ١٩٠٠، وقد بدأ بناء العاصمة الاسترالية الجديدة فى عام ١٩١٣[1].

وهناك العديد من التجارب الأخرى لإنشاء عواصم جديدة فى إفريقيا ؛ ففى تنزانيا أنشئت "دوبما" كعاصمة جديدة بدلاً من "دار السلام" [2]، وكذلك فإن "نواكشوط" فى موريتانيا و"ليلونجى" فى ملاوى أمثلة للعواصم الجديدة ، وأيضاً أنشأت نيجيريا عاصمة جديدة لها فى "أبوجا" بدلاً من لاجوس[3].

١٢) تُنشأ مدن جديدة بدافع إنشاء مدن تجارة حرة[4] تكون قاعدتها الاقتصادية خليطاً من الأنشطة الاقتصادية الصناعية التى تشمل مجموعة من الصناعات الثقيلة والصناعات الخفيفة والتى تتسم بتوافر درجة معينة من الارتباط سواء للإمام أو الخلف، والتى تستفيد من تسهيلات منطقة حرة للتجارة والنشاط الاقتصادى تساعد فى خلق أنشطة التصدير أو إعادة التصدير، بالإضافة إلى ذلك يتم توفير معروض إسكانى يتناسب مع حجم العمالة والسكان فى المنطقة لتثبيت الحياة التجارية والصناعية بالمدينة .

وغالباً ما تكون هذه المدينة "مدن تابعة" قريبة من مدن قائمة يتوافر

---

(1) Jorge E. Hardoy, "The Planning of New Capital Cities" In ***Planning of Metropolitan Areas and New Towns***, ed. U.N. (New York: United Nations, Dept. of Economic and Social Affairs, 1969) P.234.

(٢) ديرك لاف جوى، "إسلام اباد ، دوبما ، برازيليا : قصة ثلاث مدن"، *تحديات التوسع العمرانى: حالة القاهرة ، جائزة الاغاخان للعمارة* (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٨٦) ص ٢٩٠.

(٣) أحمد حسن إبراهيم ، مرجع سبق ذكره ص ١١٢.

(٤) وليد المنيس، مرجع سبق ذكره ص ٧٨.

بها ميناء بحرى أو ميناء جوى، ويؤكد البعض بأن المناطق الحرة "Free Activity Zones" سوف تصبح نويات "Kernels" لتنمية مدن تابعة بالقرب من المناطق المتروبولوليتانية ، حيث إن هذه المدينة التابعة تتقاسم استخدامات البنية الأساسية وتكاليفها مع المنطقة المتروبولويتانية وتمتد منافعها لهؤلاء الذين يستثمرون ويعملون بها وأيضاً تمتد منافعها لهؤلاء الذين يعيشون بالقرب منها وكذلك للحكومة(١).

وقد شاع ظهور هذا النمط من المدن الجديدة فى إقليم شرق آسيا، حيث لعبت دوراً أكيداً فى الإسراع بمعدلات النمو الاقتصادى والنمو الحضرى، وفى دولة الإمارات العربية هناك مدينة "جبل على"، وكذلك فى مصر تم الاستفادة من المنطقة الحرة فى مدينة بورسعيد لإنشاء مدينة جديدة من هذا النمط فى الضفة الشرقية للقناة شرق بورفؤاد وهذا كان سيخلق بدوره منطقة تنمية جديدة بدلاً من الاختناق الذى لحق بمدينة بورسعيد خاصة مع صعوبة توفير مساحات أراضى جديدة للمشروعات داخل المدينة . وقد تم إنشاء ميناء الحاويات شرق بورسعيد شرق تفريعة قناة السويس، ومنطقة حرة صناعية تجارية تكون قاعدة اقتصادية لمجتمع عمرانى جديد فى هذه المنطقة .

وكذلك فإن مشروع تنمية شمال خليج السويس يقوم على هذا النمط، حيث تم التخطيط لإنشاء مجتمع عمرانى جديد يقوم على أساس أنها منطقة اقتصادية حرة ***Free Economic Zone***

(1) James E. Burke, "Satellite Cities of the Future : Free Activites Zones as Precursors of Urban Development", ***Habitat International, Vol. 10, No.1/2*** (Oxford : Pergamon Journale Ltd., 1986) PP.291-296.

١٣) تُنشأ مدن جديدة بدافع تثبيت الحدود السياسية للدولة ، عن طريق إنشاء مدن جديدة حدودية لتثبيت الحدود الدولية فى المناطق المتنازع عليها ، وبالتالى تحقق المدينة أهدافاً استراتيجية واقتصادية فى نفس الوقت[١]، وليس أدل على ذلك من منطقة "طابا" فى سيناء، فقد حاولت إسرائيل إنشاء مدينة عليها قاعدتها الاقتصادية النشاط السياحى ، وذلك فى محاولة لتأكيد سيادتها عليها، ولكن بعد التحكيم الدولى بالسيادة المصرية على منطقة طابا فقد وضعت الحكومة المصرية خطة لهذه المنطقة لتصبح مدينة بها نشاط اقتصادى يضمن توطين واستقرار مزيد من السكان المصريين فى هذه المنطقة لتأكيد سيادة مصر عليها.

ويدخل فى ذلك أيضاً محاولة خلق مراكز متقدمة طليعية Pioneer Settlements فى مناطق حدودية مخلخلة سكانياً واقتصادياً تمثل نقطة ضعف فى التقسيم الإدارى للدولة ، ويعتبر المخطط العمرانى لسيناء تطبيقاً واضحاً فى هذا الصدد حيث يهدف إلى إعادة تنمية بعض مراكز الاستقرار القديمة وإنشاء بعض مراكز الاستقرار الجديدة كما هو الحال فى مدينة الفيروز[٢]، والتى كان من المخطط إنشاؤها على أنقاض المستعمرة الإسرائيلية "ياميت" إلى الشرق من مدينة العريش[٣].

---

(١) وليد المنيس، مرجع سبق ذكره ص ٧٧.

(٢) أحمد حسن إبراهيم ، مرجع سبق ذكره ص ٤٢.

(٣) تجدر الإشارة إلى أن جريدة الأهرام كانت قد تبنت حملة لجمع التبرعات لتمويل إنشاء هذه المدينة ، وحددت تاريخاً متوقعاً للبدء فى تنفيذ هذه المدينة فى ٢٤ إبريل ١٩٨٢، وبرغم أن هذه الحملة استمرت لفترة آنذاك ، إلا أن هذه المدينة لم تظهر إلى حيز الوجود حتى الآن.
- جريدة الأهرام ، العدد ٣٤٨٩١ ، ١٣ مايو ١٩٨٢، الصفحة الأولى.

١٤) تُنشأ مدن جديدة لعلاج الآثار التى تتركها الظواهر الطبيعية الطارئة مثل الزلازل والبراكين والسيول ... وغير ذلك من الظواهر الطارئة التى تفرزها الطبيعة دون دخل للإنسان فى إحداثها. إذ أن هذه الظواهر الطبيعية تدمر المدن القائمة ، مما يستدعى التفكير فى إنشاء مدن جديدة تستوعب الأعداد الهائلة من السكان التى تنجو من تلك الظواهر الطبيعية الطارئة وذلك فى بيئة بعيدة عن تلك المشكلات(١).

ومن الأمثلة الواضحة فى هذا المجال "النوبة الجديدة" فى صعيد مصر، والتى أنشئت لإعادة توطين النوبيين بعد أن غمرت المياه بلاد النوبة القديمة على طول وادى النيل من أسوان حتى وادى كتراكت شمال السودان إثر إنشاء السد العالى وبحيرة ناصر(٢). وكذلك فإن مدينة "أغادير" فى المغرب، ومدينة "الأصنام" فى الجزائر ومدينة "سكوبلى" فى يوغسلافيا لحقها الدمار إثر الزلازل التى أصابتها، بما استدعى إعادة بناء تلك المدن فى مواقع جديدة، ولعل الزلزال المدمر الذى أصاب شمال غرب إيران فى شهر يونيو ١٩٩٠ كان دافعاً لإنشاء العديد من المدن الجديدة لإعادة توطين سكان المدن والقرى التى دمرها الزلزال.

ويدخل ضمن هذا الدافع الحروب والتى يكون من جراءها إحداث دمار شامل لبعض المدن بما يستدعى إعادة إنشاء المدينة بشكل جديد يتسق والظروف الجديدة التى طرأت على بيئتها ومن أمثلة ذلك مدينتى "هيروشيما" و "نجازاكى" فى اليابان(٣).

---

(١) محمد أحمد غنيم ، *المدينة : دراسة فى الأنثربولوجيا الحضرية* (الإسكندرية : دار المعرفة الجامعية ، ١٩٨٧) ص ص ٢٤٠-٢٤١.

(٢) لمزيد من التفاصيل عن تلك التجربة يمكن الرجوع إلى :

– عبدالرحمن فريد السكندرى، *النوبة الجديدة ، منطقة أمن غذائى وجذب سكانى وحضارى* (الإسكندرية : مكتبة فريد، ١٩٧٨).

(٣) عزة عبدالعزيز سليمان، "المدن الجديدة بين النظرية والتطبيق"، ندوة *دور المدن الجديدة فى التنمية الاقتصادية والاجتماعية* (القاهرة: معهد التخطيط القومى، مركز التخطيط الإقليمى، يونيو ١٩٨٨) ، ص ٢٣.

وبعد استقراء التطور التاريخي لظهور المدن الجديدة ونموها أمكن تحديد الدوافع الكامنة وراء إنشاء المدن الجديدة ، والتى يمكن إجمالها فى دافع أساسى طويل الأجل هو إعادة توزيع السكان والثروة على المستوى القومى للدولة[1].

ومن خلال دراسة دوافع إنشاء المدن الجديدة وتحليل ملابسات ظهورها، يمكن التوصل إلى مفاهيم محددة للمدن الجديدة ، هى تراكم لصياغات نظرية تترجم تجارب الدول التى كان لها السبق فى إنشاء المدن الجديدة ، وتتوائم بدرجة أو بأخرى مع ظروف الدول حديثة العهد بإنشاء المدن الجديدة . ومن ثم فإن الدول النامية عندما ترسم سياسة للمدن الجديدة فإنها تسترشد بالخطوط العريضة لهذه المفاهيم فى حين أن الصياغات الدقيقة يجب أن تتلائم وظروف المجتمع الذى تنشأ فيه تلك المدن ولذا يكون من الضرورى تحديد مفاهيم المدن الجديدة ، والتى ستكون محور الدراسة فى الفصل التالى.

(1) P.G. Bock and Irene F. Rothenberg, ***Internal Migration and New Towns: The Mexican Experience*** (Chicago : Univ. Of Illinois Press , 1979) P.4.

الفصل الثاني

مفهوم المدن الجديدة في إطار سياسة للمجتمعات العمرانية الجديدة

اتضح من الفصل السابق أن تراكم المشكلات العديدة الحضرية والاجتماعية والاقتصادية فى المستوطنات القائمة ، أدى إلى انخفاض مستوى المعيشة للسكان داخل تلك المستوطنات. وكذلك على المستوى القومى، وذلك كنتيجة أساسية لاختلال العلاقة بين السكان والموارد الاقتصادية داخل الاقتصاد القومى.

وترتب على ذلك اندفاع وتسابق الحكومات إلى تبنى سياسة للانتشار من خلال إنشاء المجتمعات الجديدة فى محاولة لإعادة التوازن للعلاقة بين السكان والموارد، وكذلك للارتفاع بمستوى معيشة السكان. وقد لوحظ أن تلك المجتمعات الجديدة منها ما ينشأ متخذاً النمط الريفى فى صورة قرى جديدة متفاوتة الحجم تنشأ فى مناطق استصلاح واستزراع الأراضى الجديدة، ومنها ما ينشأ متخذاً النمط الحضرى فى صورة مدن جديدة تنشأ فى مناطق جديدة لتحقيق أهداف محددة تضمن التغلب والقضاء على مشكلات معينة .

وتجدر الإشارة هنا إلى أن المدن الجديدة لاتمثل سياسة مستقلة بذاتها، ولكنها تمثل جزءاً من سياسة قومية للمجتمعات الجديدة ، يحكمها إطار قانونى يرسم الخطوط العريضة والتفصيلية لتلك السياسة . وبالتالى فإن محاولة التوصل إلى مفاهيم محددة للمدن الجديدة لابد وأن يكون فى إطار سياسة للمجتمعات العمرانية الجديدة ، وذلك كما يظهره التحليل فى هذا الفصل.

والتزاماً بهذا النسق، سوف يتناول هذا الفصل دراسة مفهوم المجتمعات العمرانية الجديدة ، والتفرقة بين مفهوم "المجتمع الجديد" و "المدينة الجديدة" ثم ينتقل لدراسة مفهوم المدن الجديدة من خلال تقسيمها

لنمطين : الأول : المدن الجديدة ذات التكوين الاقتصادى الذاتى، والثانى: المدن الجديدة بدون تكوين اقتصادى ذاتى، وحتى يكتمل الإلمام بمفهوم المدن الجديدة سيتم دراسة التصنيفات المختلفة للمدن الجديدة بنمطيها، وسوف يتم عقد بعض المقارنات بين بعض تلك التصنيفات لإبراز أوجه التشابه والخلاف بينها من أجل الوصول إلى مفاهيم واضحة للمدن الجديدة فى إطار سياسة المجتمعات العمرانية الجديدة.

١- مفهوم المجتمعات العمرانية الجديدة:

"يقصد بالمجتمعات العمرانية الجديدة كل تجمع بشرى متكامل يستهدف خلق مراكز حضارية جديدة، تحقق الاستقرار الاجتماعى والرخاء الاقتصادى (الصناعى والزراعى والتجارى .. وغير ذلك من الأغراض) بقصد إعادة توزيع السكان عن طريق إعداد مناطق مستحدثة خارج نطاق المدن والقرى القائمة"[١]. وذلك مع مراعاة القيود الآتية[٢]:

١) حظر إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة على الأراضى الزراعية .

٢) المحافظة على ما قد يوجد بالأرض - التى يقع عليها الاختيار لإنشاء المجتمع العمرانى الجديد - من ثروات معدنية أو بترولية ، أو ما تحتويه من آثار أو تراث تاريخى، وفقاً للتشريعات النافذة فى هذا الشأن.

٣) إذا تداخلت فى مشروعات المجتمعات العمرانية الجديدة أو الطرق الموصلة إليها، أراض مملوكة للأفراد أو الجهات الخاصة ، فيكون الحصول عليها بالطريق الودى، بالثمن والشروط التى يتم الاتفاق عليها بين هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمالك ، فإذا تعذر الاتفاق تنزع الملكية وفقاً للقانون المنظم لنزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو

---

(١) الجريدة الرسمية ، "قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩" ، مرجع سبق ذكره، مادة (١)، ص٧٢٦.

(٢) *المرجع السابق*، مادة (٢) ، (٥) ، (٦) ، (٧) ، (٨) ، ص ص ٧٢٦-٧٢٧.

التحسين، ويكون التعويض نقداً كما يجوز أن يكون عيناً بموافقة المالك، ويكون تقرير المنفعة العامة ونزع ملكية العقارات بقرار من مجلس الوزراء.

٤) تخصص مسافة من الأرض لاتزيد عن خمسة كيلو مترات حول المجتمع العمرانى الجديد من جميع الجهات، تحددها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، يحظر التصرف فيها بأى وجه من الوجوه أو استغلالها أو استعمالها أو إدخالها فى تقسيم ، أو إقامة أية منشآت أو مشروعات أو أبنية عليها بأى شكل من الأشكال إلا بموافقة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٥) تتولى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة اختيار المواقع اللازمة لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، وإعداد التخطيطات العامة والتفصيلية لها، وذلك طبقاً للخطة العامة للدولة . وللهيئة أن تقسم المجتمع العمرانى الجديد إلى مدن، وقرى، ومناطق، وأحياء[١]، تضع لكل منها الاشتراطات والمواصفات والنماذج البنائية الخاصة بها، والتى تكفل طابعاً وارتفاعاً ولوناً للمبانى، وتصدر التراخيص وفقاً لها ويلتزم بها ذوى الشأن[٢].

---

(١) * يقصد بها "الأحياء الزراعية" التى تنشأ كمراكز لتوطين البدو فى الصحراء من خلال توفير المساحات الأرضية الزراعية ، والتى لابد أن تبعث فيهم حب الاستقرار، حيث أن النشاط الزراعى عرف عنه منذ فجر التاريخ أنه أحد عوامل الاستقرار فى المجتمعات الإنسانية ، وتعد الأحياء الزراعية من مظاهر التطوير العمرانى فى المناطق الصحراوية.

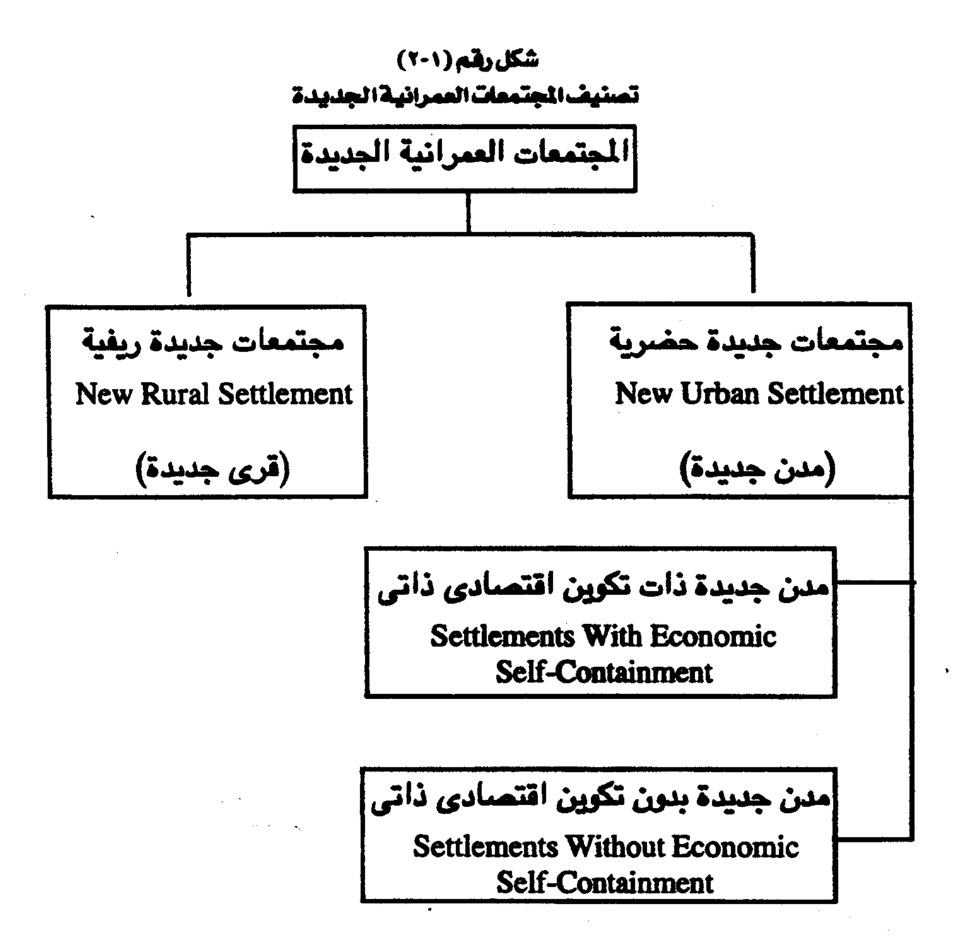
– إسماعيل إبراهيم الشيخ درة ، *اقتصاديات الإسكان* (الكويت : عالم المعرفة ، ١٩٨٨) ، ص ص ٢٦٧-٢٦٨.

* وأيضاً : قد يقصد بالأحياء هنا الأحياء التى تنشأ جديدة كلية فى مدينة قائمة ويعهد لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإنشائها، حسب نص المادة (٤) من القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩.

(٢) الجريدة الرسمية ، "قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩" ، *مرجع سبق ذكره* ، المادة ٢٨ ، ص٧٣٠.

ويمكن توضيح تصنيفات المجتمعات العمرانية الجديدة حسب المفهوم السابق بالشكل رقم (١-٢) :

شكل رقم (١-٢)
تصنيف المجتمعات العمرانية الجديدة



كما يتضح من الشكل السابق فإن المجتمعات العمرانية الجديدة تنقسم إلى:

١) مجتمعات جديدة حضرية : ويطلق عليها عادة مدن جديدة . وتنقسم تلك بدورها إلى : مدن جديدة ذات تكوين اقتصادى ذاتى، ومدن جديدة بدون تكوين اقتصادى ذاتى.

وهذا النمط من المجتمعات الجديدة سيكون محور دراستنا فى هذا الكتاب.

٢) مجتمعات جديدة ريفية : يطلق عليها عادة قرى.

ولكن شاع استخدام اصطلاح "المجتمع الجديد" و "المدينة الجديدة" تبادلياً، ولتفادى هذا الخطأ فى المفاهيم كان من الضرورى التفرقة بين هذين الاصطلاحين :

•• التفرقة بين مفهوم "المجتمع الجديد" و"المدينة الجديدة" :

إن اصطلاح "مجتمع Community" يستخدم للإشارة إلى اتفاق شخصين أو أكثر على الإقامة والمعيشة فى مكان معين[١].

وبالتالى فإن مفهوم "المجتمع الجديد" هو مفهوم متسع نوعاً ما ويستخدم للإشارة إلى جميع أنماط الاستيطان البشرى، ابتداءً من الأقسام الصغيرة التى لايمكن لأحد أن يطلق عليها "مدن جديدة" بأى حال من الأحوال[٢].

فى حين أن مفهوم "المدينة الجديدة" هو مفهوم محدد يطلق فقط على أحد أنماط المجتمعات الجديدة وهى تلك التى تكون نشأتها وتنميتها وفقاً لأساليب التخطيط - وأنماط التصميم الحضرى

(١) ومن التعريفات المطروحة للمجتمع الجديد التعريف التالى: المجتمع الجديد هو "ضرب من التنظيم الاجتماعى لإعادة صياغة القوى البشرية والموارد الطبيعية ، وذلك من خلال مشروعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لمجموعة من السكان تجمعهم رابطة طبيعية واجتماعية".
- جلال محمد مدبولى، *الاتجاه التكاملى فى التخطيط لتنمية المجتمعات المحلية المستحدثة بالتطبيق على أحد أنماط الاستيطان بقطاع شمال غرب الدلتا* ، رسالة دكتوراه غير منشورة (القاهرة: كلية الآداب، جامعة القاهرة : ١٩٧٦) ، ص ٨٥.

(٢) ومن التعريفات المطروحة للمجتمع الجديد التعريف التالى : المجتمع الجديد هو "ضرب من التنظيم الاجتماعى لإعادة صياغة القوى البشرية والموارد الطبيعية ، وذلك من خلال مشروعات التنمية الاقتصادية والاجتماعية فمجموعة من السكان تجمعهم رابطة طبيعية واجتماعية واحدة".
- جلال محمد مدبولى ، *الاتجاه التكاملى فى التخطيط لتنمية المجتمعات المحلية المستحدثة بالتطبيق على أحد أنماط الاستيطان بقطاع شمال غرب الدلتا*، رسالة دكتوراه غير منشورة (القاهرة : كلية الآداب، جامعة القاهرة : ١٩٧٦)، ص ٨٥.

٢- مفهوم المدن الجديدة:

المدن الجديدة تحت تصنيفات المجتمعات العمرانية الجديدة بمفهومها السابق فى البند (١) ، وبالتالى فإن القيود المفروضة على مفهوم المجتمعات العمرانية الجديدة تنصب أيضاً على مفهوم المدن الجديدة ، وحتى يمكن صياغة مفهوم دقيق ومحدد للمدن الجديدة أمكن تقسيمها إلى نمطين أساسيين :

الأول : المدن الجديدة ذات التكوين الاقتصادى الذاتى.

الثانى : المدن الجديدة بدون تكوين اقتصادى ذاتى.

٢-١: مفهوم المدن الجديدة ذات التكوين الاقتصادى الذاتى:

هى تلك التى يستطيع سكانها أن يعيشوا فيها حياة كاملة ، ويمكنهم إشباع كل احتياجاتهم اليومية داخل حدودها، وتمدهم المدينة بالبيئة اللازمة للحياة كمجتمع كامل. وبالتالى فإن المدينة يجب أن يتوافر بها سلسلة كاملة ومتكاملة من الخدمات الحضرية ، تبدأ بتوفير فرص عمل كافية ، ومراكز تسويق، والخدمات الصحية ، والخدمات التعليمية ، والخدمات الثقافية ، وخدمات التنزه .. والخدمات الأخرى التى تكفى حجم سكان المدينة[١]. وبالإضافة لذلك يجب أن يتوافر للمدينة الجديدة بعض المنتجات للتصدير[٢]، حيث أن بعض السلع والخدمات المنتجة داخل المدينة يمكن تصدير إنتاجها بالكامل أو جزء منه للأقاليم المجاورة للمدينة الجديدة، أو لدول أخرى خارج الاقتصاد القومى.

وحتى يمكن بناء مدينة جديدة ذات تكوين اقتصادى ذاتى يجب اتباع سياسة تقوم على محورين أساسيين هما[٣]:

---

(1) William H. Whyte, "The New Towns", In ***New Towns and The Suburban Dream,*** ed. Irving Lewis (London: Kenni Kat Press Crop., 1977) P.161.

(2) *Ibid.*, P.199.

(3) A.S. Ogilvy, "The Self-Contained New Town : Employment and Population", ***Town Planning Review, Vol.39, No.1*** (Liverpool : Liverppol University Press, 1968) PP.40-44.

المحور الأول : محاولة إيجاد نوع من التوازن بين إجمالى فرص العمل وبين إجمالى الإسكان فى المدينة الجديدة Balance Total Employment With Total Housing ، ويتم ذلك عند التخطيط للمدينة الجديدة فيتم حساب فرص العمل التى ستوفرها القاعدة الاقتصادية بالمدينة ويتم التخطيط لإنشاء وحدات سكنية مساوية لفرص العمل المخططة .

وفى حالة تحقيق هذا النوع من التوازن يمكن إقلال عدد السكان الذين يقطنون المدينة ويجب أن يعملوا فى أى مكان آخر خارج المدينة، وكذلك إقلال عدد العمال الذين يعملون داخل المدينة ويجب أن يسكنوا فى أى مكان آخر خارج المدينة ، وبالتالى يمكن الوصول إلى أن السكان الذين يقطنون المدينة هم أيضاً قوة العمل الذين يعملون بها وأسرهم.حيث يحول ذلك دون استخدام المدينة الجديدة كمدينة إسكانية "Dormitories" بواسطة السكان الذين يسافرون للعمل فى مراكز عمل أخرى، بينما أماكنهم فى قوة العمل بالمدينة شغلت بواسطة سكان يعيشون فى مناطق أخرى خارج المدينة.

المحور الثانى : محاولة إيجاد علاقة تبادلية تربط بين الإسكان والعمالة داخل المدينة الجديدة Interrelated Employment and Housing، ويتم ذلك عند بدء التنفيذ و التشغيل الفعلى للمدينة من خلال تخصيص المساكن بالمدينة الجديدة فقط للسكان الذين لهم عمل داخل المدينة الجديدة.

فعند البدء فى إنشاء المدينة الجديدة يجب أن يكون هناك توازن بين برنامج الإنجاز فى تشييد الوحدات الإنتاجية وبرنامج الإنجاز فى تشييد الوحدات السكنية، بما يضمن توافر وحدة سكنية لأى فرد يحصل على فرصة عمل جديدة فى الوحدات الإنتاجية بالمدينة حال التحاقه بالعمل.

وفى الحالة التى يسبق فيها برنامج الإنجاز فى تشييد الوحدات الإنتاجية برنامج التشييد للوحدات السكنية ، ويكون هناك عجز فى المعروض الإسكانى، وعندئذ سيكون هناك من يعملون فى المدينة ويضطرون للسكنى فى مواقع أخرى خارج المدينة الجديدة ، لذا يجب التدخل فى مثل هذه الحالة بمزيد من الحوافز لدفع برنامج التشييد الإسكانى بالمدينة لملاحقة برنامج التشييد فى الوحدات الإنتاجية .

وفى الحالة التى يسبق فيها برنامج الإنجاز فى التشييد للوحدات السكنية بالمدينة برنامج الإنجاز فى تشييد الوحدات الإنتاجية ، ويكون هناك فائض فى المعروض الإسكانى، يجب ألا يغرى ذلك إدارة المدينة لتخصيص الوحدات السكنية الفائضة لغير العاملين بالمدينة ، بل يجب تركها خالية لحين الانتهاء من تشييد وحدات إنتاجية جديدة ودخولها مجال التشغيل، ويجب الحفاظ على تلازم هذا التوازن طوال فترة إنشاء المدينة الجديدة والتشغيل المرحلى لها .

وبالإضافة لذلك فإن فرص العمل بالمدينة الجديدة يجب أن تكون من التنوع بحيث تغطى جميع أنواع المهارات وجميع أنواع المهن، وذلك حتى يجد المهاجرون للمدينة الجديدة - المختلفين بطبيعة الحال فى مهاراتهم ومهنهم - فرص عمل مناسبة داخل حدود المدينة الجديدة . وإن كان هذا لايمنع أن هناك بعض المنشآت سيكون وجودها داخل حدود المدينة الجديدة مرفوضاً، خاصة تلك التى تحدث تلوثاً للبيئة سواء من خلال الضوضاء التى تحدثها أو الدخان المتولد عنها[1].

وبالتالى فإن اتباع مثل هذه السياسة يجعل من الممكن أن تصل

---

(1) William H. Whyte, *Loc. Cit.*

الحركة التبادلية بين المدينة الجديدة وبين المراكز (مدن - قرى) الأخرى "Cross-Movement in and out of the New Town" إلى أدنى حد ممكن ، وكذلك فإنه عند التخطيط للمدينة الجديدة يجب مراعاة توافر عوامل الدفع الذاتية التى تضمن لها أسباب استمرار بقائها[1]، وذلك بأن يكون المخطط العام للمدينة قد أخذ فى الاعتبار النمو المتوقع والمستمر للسكان والعمالة فى المدينة الجديدة ، وذلك حتى يمكن ضمان توفير فرص عمل للأجيال التالية من سكان المدينة[2] - عندما يصلون إلى سن العمل - داخل حدود المدينة .

٢-٢: مفهوم المدن الجديدة بدون تكوين اقتصادى ذاتى :

وهى تلك المدن التى يكون نموها الاقتصادى والعمرانى مرتبطاً بمركز حضرى قائم بالفعل يقود التنمية فى تلك المدينة الجديدة ، نظراً لأن فرص العمل الأساسية لسكان المدينة الجديدة توجد خارجها، وبالتالى تكون الغالبية العظمى من سكانها من نمط سكان الليل، وتصل كثافة السكان إلى أدنى حد ممكن فى النهار. ويطلق البعض على هذا النمط من المدن الجديدة أنها مدن إسكانية "Dormitory Towns" ، وعند إنشاء هذا النموذج من المدن الجديدة ينشأ نمط من الرحلات اليومية إلى مدينة أخرى قائمة "Commuting to an Established City" ، لذلك فهى تتطلب وجود خطوط نقل ومواصلات متعددة ومناسبة تربط بين هذه المدينة وبين المدينة الأم، ويركز التخطيط لهذا النموذج من المدن الجديدة على جوانب العمران والتصميم أكثر من الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية والخدمات[3]، وبالتالى فإن هذا النموذج

---

(١) أى أنه عند التخطيط لإنشاء المدينة الجديدة ذات التكوين الاقتصادى الذاتى يجب أن يكون هناك ترابط بين مفهومين هما *"Self-Sustaining"* , *"Self- Contained"* .

(٢) يقصد بالأجيال التالية من سكان المدينة الجديدة الأطفال الذين يولدون داخل حدود المدينة أو الذين وفدوا مع أسرهم إلى المدينة ، عندما يصلون إلى سن العمل ويرغبون فى تكوين أسر والاستمرار فى الحياة داخل المدينة الجديدة .

(3) G. Golany, *Op.Cit.*, PP.23, 35.

من المدن الجديدة تكون فى أغلب الأحوال منفصلة فراغياً عن المدينة الأم ومستقلة عضوياً، ولكنها تكون مرتبطة اقتصادياً بمركز حضرى قائم بالفعل (المدينة الأم)[1].

ويمكن الاستمرار فى مزيد من التحليل لمفهوم المدن الجديدة ، وذلك بتصنيف المدن الجديدة فى تفصيل أكثر، حيث يندرج تحت مفهوم المدن الجديدة ذات التكوين الاقتصادى الذاتى وتلك بدون تكوين اقتصادى العديد من الأنماط الفرعية ؛ وذلك كما يوضحه الشكل رقم (٢-٢):

٣- تصنيفات المدن الجديدة ذات التكوين الاقتصادى الذاتى:

يمكن تصنيف المدن الجديدة والتى تنشأ ذات تكوين اقتصادى ذاتى إلى ثلاثة أنماط فرعية ، تشترك جميعها فى أن لها استقلالية كاملة فى تكوينها الاقتصادى وكيانها العمرانى[2]، وهذه الأنماط هى :

- المدينة الجديدة .
- مدن الشركات.
- مركز النمو الإقليمى.

وسوف يتم تحليل مفهوم كل نمط من تلك الأنماط على حدة وبالتفصيل على النحو التالى :

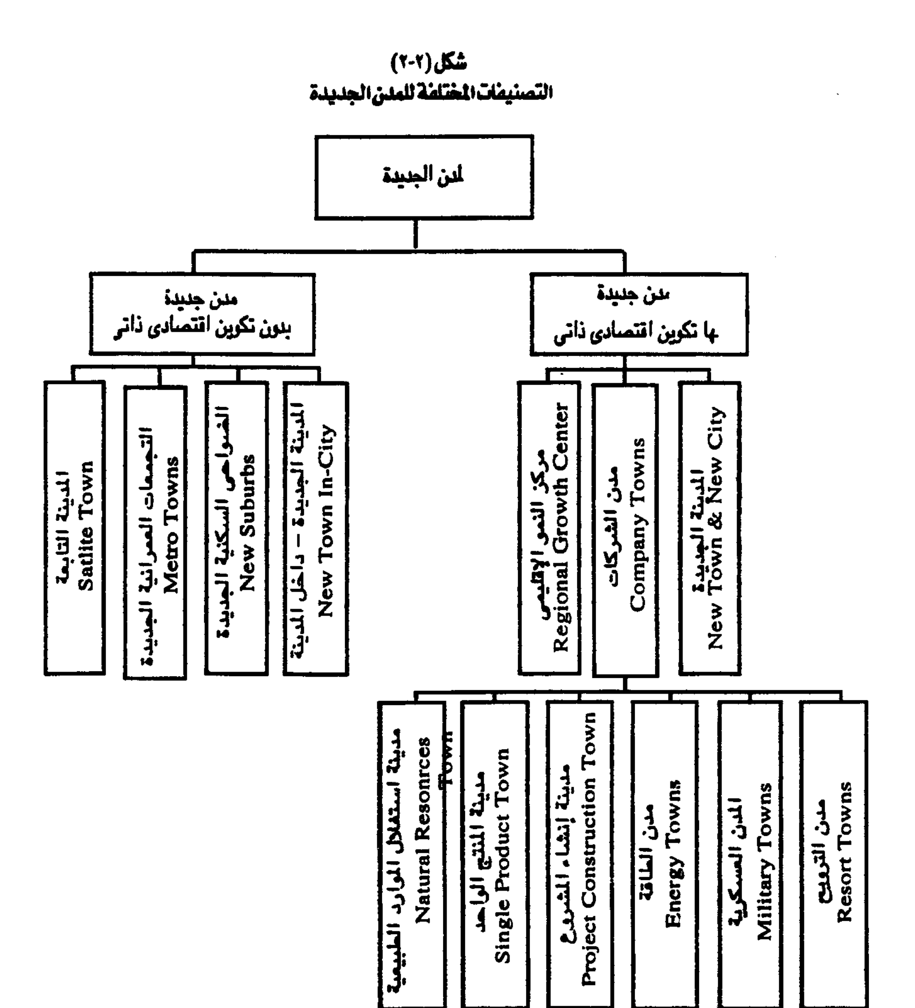
---

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ومركز بحوث التنمية والتخطيط التكنولوجى بجامعة القاهرة ، *مدينة الأمل التقرير الرابع ، الجزء الأول: دراسات اختيار الموقع* (القاهرة: وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى، ١٩٨٢ ص٤٠.

(٢) يطلق على هذه الأنماط من المدن الجديدة اصطلاحات عديدة منها :

- Self Contained Towns
- Self Supporting Towns.
- Satisfying Towns.
- Complete Towns.
- Independent Towns.
- Freestanding Towns.

شكل (٢-٢)
التصنيفات المختلفة للمدن الجديدة



Source : G. Golany , Op.Cit., P.23

- تم إدخال عدة تعديلات على هذا الشكل بالحذف والإضافة ، وذلك ليتماشى مع مفهوم المدن الجديدة في إطار مفهوم المجتمعات العمرانية الجديدة في مصر طبقاً للقانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩.

٢-١: المدينة الجديدة

يعرف "أ. سيكوت بنود" المدينة الجديدة New Town & New City بأنها تلك التى تبنى فى مواقع خالية من التركز الحضرى، وفى مواضع بكر لم يكن بها أى استقرار من قبل مما يتيح لمخططيها البدء من الصفر ، وتتميز بالاتساع الكافى لجعلها كياناً مستقلاً، ويجب أن يكون بها عدد كافٍ من المشروعات الصناعية لخلق سوق عمل واسعة، ويجب أن يكون بها مؤسسات تجارية وتعليمية واجتماعية وثقافية تشبع كل احتياجات الأفراد والأسر. وتختلف تلك المدن تماماً عن المدن التابعة ، وكذلك عن المدن التى تهدم كلية ويعاد بناؤها على نفس الموقع(١).

وتعرف "وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكية H.U.D." المدينة الجديدة بأنها منطقة تنمية حضرية جديدة ، تنشأ لتوطين مجموعة من السكان ذات مصلحة مترابطة ، ويكون اعتمادها على المناطق ومجموعات السكان الأخرى أدنى ما يمكن وقد وضعت "وزارة الإسكان والتنمية الحضرية الأمريكى" عدة معايير تفسيرية لمفهومها عن المدينة الجديدة ، هذه المعايير هى(٢):

١) يجب أن تتم تنمية المدينة الجديدة طبقاً لمخطط عام معلوم.
٢) يجب أن يؤخذ فى الاعتبار مبادئ التصميم الحضرى مع المحافظة على البيئة الطبيعية .
٣) يجب أن يكون للمدينة الجديدة هوية اجتماعية وجغرافية وإدارة محلية ذاتية .
٤) يجب أن تحقق المدينة الجديدة إكتفاء ذاتياً على مستوى واسع حتى يمكنها إمداد سكانها على اختلاف فئاتهم الاجتماعية بكافة احتياجاتهم.

---

(1) G. Golany, *Op.Cit.*, P.29.
(2) Albert J. Robinson, *Op.Cit.*, PP.61-62.

٥) يجب أن يكون للمدينة الجديدة بعض المصادر لفرص عمل أولية، وكذلك دخول محلية .

ويعرف "كلارنس س. ستين" المدينة الجديدة بأنها مدينة معاصرة تخطط وتبنى وتدار لإشباع الحاجات والأحوال المعيشية اليومية الحاضرة لسكانها. وأن المدن الجديدة تعنى خططاً جديدة وتصميمات عمرانية مختلفة، يحيط بها ويتخللها حزام أخضر، وتوجد بها المجاورات السكنية ومراكز الخدمات التجارية والاجتماعية ، وتتميز بوجود مساحات الانتظار الداخلية، وانفصال مسارات السيارات عن المشاة ، ويرى "ستين" أن أسلوب إنشاء المدينة الجديدة يجب أن يكون مختلفاً عن عملية النمو المألوفة للمدينة فى كل عناصرها : من حيث ترويجها[١]. وتنظيمها للتنمية ، وتصميمها[٢]، وتشييدها، وتسويقها، وفى إدارتها وتشغيلها[٣]، ويكون نمط ملكية الأرض فى المدينة الجديدة مختلفاً ، وكذلك ملكية العقارات. وأيضاً تحتاج عملية تنمية المدينة الجديدة إلى نمط آخر من التشريعات. وإجمالاً يجب تلاشى مظاهر النمو الخاطئة فى المدن القديمة عند تنمية المدينة الجديدة[٤].

---

(١) لمزيد من التفاصيل عن عملية الترويج للمدن الجديدة يمكن الرجوع للدراسة التالية :

- عبدالعليم محمود عبود، ***ترويج المدن الجديدة باستخدام المفهوم الحديث للتسويق فى جمهورية مصر العربية*** ، رسالة ماجستير غير منشورة(القاهرة: كلية التجارة جامعة القاهرة ، ١٩٨٣).

(٢) لمزيد من التفاصيل عن عملية التصميم للمدن الجديدة يمكن الرجوع إلى الدراسة التالية :

- Hala Saad Mekawy , ***Design Criteria and Form For Egyptian New Communities***, Unpublished M.A. Thesis (Cario : Faculty of Engineering, Cario University, 1986).

(٣) لمزيد من التفاصيل عن إدارة وتشغيل المدن الجديدة يمكن الرجوع إلى :

- صبحى محرم ، ***إدارة المدن الحديثة ، الجزء الثانى*** (القاهرة: المنظمة العربية للعلوم الإدارية، مركز البحوث الإدارية ، ١٩٧٧).

(4) Clarence S. Stein, ***Toward New Towns for America*** (Cambridge : The M.I.T. Press, 1978) PP. 214, 219.

ويضيف "هارفى أ. جارن" أن المدن الجديدة هى إحدى سياسات التنمية الاقتصادية على المستوى القومى والإقليمى، والتى ترمى إلى تحقيق الأهداف والدوافع الرئيسية التالية :

١) إعادة توزيع السكان لخفض تدفقات السكان إلى المدن والمراكز الحضرية الكبرى.

٢) تحسين نوعية الحياة لسكان هذه المدن الجديدة .

٣) زيادة نمو فرص العمل والدخل على المستوى الإقليمى والقومى مما يسهم فى رفع معدلات التنمية الاقتصادية[١].

ويضيف "كيشو كروكوا"، أن التخطيط الاقتصادى والعمرانى يجب أن يحقق للمدينة الجديدة الديناميكية المستمرة من خلال التركيز على نوعين من المرونة "Tow Kinds of Mobility" :

الأول : المرونة فى حركة الفرد خلال حياته منذ الميلاد وحتى الممات، وذلك بتوفير الاحتياجات المختلفة والمتنوعة للإنسان فى جميع المراحل السنية طوال حياته.

الثانى : المرونة فى حركة الفرد طوال ٢٤ ساعة فى اليوم، منذ استيقاظه من النوم فى الصباح وحتى عودته إلى النوم فى المساء ، وذلك بتوفير مرونة الحركة فى اتجاهين هما : مرونة الحركة من السكن إلى العمل، ومرونة الحركة من السكن إلى الخدمات[٢].

---

(1) Harvey A. Garn, ***New Cities, New Communities and Growth Centers,*** Urban Institute Paper,No.VI..113-30 (Washington,D.C.:The Urban Institute,1970) P.3

(2) Kisho Kurokowa, "The Concept and Method of New Town Development in Japan", In ***International Urban Growth Polices : New Towns Contributions*** ed. G. Golany (New York: John Wiley & Sons, 1978) PP.202-203.

•• الفرق بين المدينة الجديدة الصغيرة والمدينة الجديدة الواسعة :

تجدر التفرقة بين نمطين للمدينة الجديدة حسب حجمها ونطاق تأثيرها في الاقتصاد الإقليمي والقومي هما :

- المدينة الجديدة الصغيرة New Town
- المدينة الجديدة الواسعة New City

ويشترك مفهوم المدينة الجديدة سواء الصغيرة أو الواسعة في غالبية العناصر، ولكن توجد بعض الفروق الواضحة تتمثل في الآتي :

١) المدينة الجديدة الصغيرة لايزيد حجمها عن ٢٥٠ الف نسمة. في حين أن المدينة الجديدة الواسعة يجب أن يزيد حجمها عن ٢٥٠ ألف نسمة[(١)].

٢) المدينة الجديدة الصغيرة تكون وظيفتها الأساسية توفير احتياجاتها الذاتية. في حين يكون أحد المبادئ الأساسية للمدينة الجديدة الواسعة أن تقوى وتدعم النمو الاقتصادي والسكاني في إقليمها، وبالتالي لاتقتصر وظيفتها على توفير احتياجاتها الذاتية، ولكن أيضاً توفير احتياجات الإقليم المحيط بها.

٣) تكون تنمية المدينة الجديدة الصغيرة على نطاق محدود، وبالتالي تكون المساحة الأرضية التي تتطلبها محدودة ، ومن النادر أن تتواجد "نويات" Nucleis داخل الموقع المختار للمدينة ، وبالتالي فهي غالباً تنشئ كلية جديدة. أما المدينة الجديدة الواسعة تكون ذات تنمية على نطاق واسع وتحتاج بالتالي إلى مساحة أرضية ذات امتداد كبير لتقابل الحد

---

(١) وهنا يجب أن يكون واضحاً أنه سواء أكانت المدينة الجديدة صغيرة أو واسعة فإن النجاح الوظيفي للمدينة الجديدة لايعتمد فقط على الحجم ، ولكن أيضاً - وربما بدرجة أكبر - على معدل نموها ومدى توافر الموارد ونوعية الإدارة وعلاقة المدينة بالمستوطنات الأخرى.

- Gerald Dix, "Small Cities in the World System", *Habitat International, Vol.10, No.1/2* (Oxford : Pergamon Journals Ltd., 1986) P.274.

الأدنى للمتطلبات العمرانية والبيئية فى التخطيط والتصميم. وبالتالى فإن الموقع المختار لإنشاء مثل هذا النوع من المدن الجديدة يمكن أن يشتمل على نويات أو نقاط تنمية قائمة يجب أن تؤخذ فى الاعتبار وتدخل ضمن خطة المدينة الجديدة بسبب قيمتها التاريخية أو أن تكون لها إمكانية فى تشجيع تنمية المدينة ، وفى مثل هذه الحالات لاتنشأ المدينة جديدة كلية(١).

٤) تميل المدن الجديدة الصغيرة لأن تكون متخصصة فى أنماط العمالة بها، إذ تنشأ معتمدة على عدد قليل من الأنشطة الاقتصادية المكونة لقاعدتها الاقتصادية ، وقد يكون هذا التخصص كفئاً، ولكن عندما يكون الاقتصاد المحلى للمدينة الجديدة ذات تنوع محدود يمكن أن تكون المدينة عرضة لمشاكل النمو والدورة التجارية ، فضلاً عن أن فرص التقدم والترقى لسكان تلك المدينة الصغيرة تكون محدودة ، لأن فرص العمل وتنوعها يكون محدودا (٢). فى حين أن هذا الوضع يتلاشى فى المدينة الجديدة الواسعة التى تتمتع بالاستقرار وتكون الفرصة كبيرة أمام سكانها للتقدم والترقى، نظراً لأن قاعدتها الاقتصادية تكون واسعة وعلى درجة عالية من التنوع.

٢-٣: مدن الشركات :

لقد تطورت مدن الشركات **Company Town** كثيراً على مر التاريخ حتى أصبحت واسعة الانتشار فى العصور القليلة الماضية خاصة مع بداية الثورة الصناعية ، وتوجد أنماط عديدة من مدن الشركات أهم ما يميزها جميعاً أنها مدن نوعية تؤدى وظيفة متخصصة ، حيث تعمل غالبية قوة

---

(1) G. Golany, ***Op.Cit.***, P. 33.

(2) Robert L Bish and Hugh O. Nourse, ***Urban Eonomics and Policy Analysis*** (Tokyo : McGraw-Hill Kogakusha, LTD., 1975) P.407.

العمل بالمدينة فى نشاط قائم على تخصص معين، وتنشأ وتتوطن هذه المدن فى المواقع التى تمثل ميزة نسبية لهذا النشاط المتخصص[1]، وبالتالى فإن القاعدة الاقتصادية لهذا النمط من المدن تكون أحادية ، أى تعتمد على نشاط اقتصادى واحد يرتكز على مُنتَّج واحد أو خلق بيئة واحدة جديدة .

ويترتب على الطبيعة الأحادية للقاعدة الاقتصادية لهذا النمط من المدن أنها تكون أكثر عرضة للزوال Suicided وتتحول إلى مدن مهجورة Ghost Towns، خاصة وأن الموارد الطبيعية تكون قابلة للنفاد Exhausted Resources وأن ذلك يكون أكثر انطباقاً على الموارد التعدينية والتى تتكون على استغلالها مدن الشركات، وأيضاً فإن اعتماد المدينة على نشاط اقتصادى وحيد يجعل اقتصادها عرضة للتقلبات الشديدة مع الدورة الاقتصادية ، وبالتالى فإن حياة المدينة تكون غير مستقرة كذلك .

غير أنه يجب الأخذ فى الاعتبار أن مدن الشركات يمكن أن تنجح فى تنويع قاعدتها الاقتصادية ، وإن كان ذلك سوف يفقدها شخصيتها الأصلية التى تكونت عليها، ولكنها سوف تكتسب القدرة على استمرارية الحياة الاقتصادية معتمدة على ذاتها، وتكون أقل عرضة لتقلبات الدورة الاقتصادية.

ويمكن تقسيم أنماط مدن الشركات طبقاً للمفهوم السابق، وعلى أساس قاعدتها الاقتصادية إلى الأنماط التالية :

- مدينة استغلال الموارد الطبيعية .
- مدينة المنتج الواحد.
- مدينة إنشاء المشروع.

---

(١) معهد التخطيط الإقليمى والعمرانى بجامعة القاهرة ، *الملامح العريضة للمدن المصرية عام ٢٠٠٠، التقرير الثانى* (القاهرة : أكاديمية البحث العلمى والتكنولوجيا، ١٩٨٦) ص٢-٦.

• مدن الطاقة .

• المدن العسكرية .

• مدن الترويح .

وسوف يتم تحليل مفهوم كل منها على حدة على النحو التالى :

٣-٢-١ : مدينة استغلال الموارد الطبيعية:

ينشأ هذا النمط من المدن الجديدة Natural Resources Town أساساً لخدمة شركات استغلال الموارد الطبيعية خاصة الموارد المعدنية ، وتنشأ هذه المدن كمدن إيواء للقوة العاملة للشركة ، ولتوفير الخدمات الاجتماعية والترفيهية والثقافية ... وفى أغلب الأحوال تكون هذه المدن عبارة عن مستوطنات صغيرة جداً تتوطن فى مناطق كفره نائية ، ويعتبر العديد منها مجتمعات منعزلة ، يرتبط توطنها بالتسهيلات الطبيعية المتاحة فى إقليمها مثل صيد البحر وصيد البر ورياضة المشى والرياضات الشتوية والتى تكون متاحة على مسافات قريبة من موقع المدينة يمكن قطعها سيراً على الأقدام. وإجمالاً يمكن القول بأن المدينة تنشأ مغلقة على الصناعة ومصانعها[١].

وتشمل مدن استغلال الموارد الطبيعية خاصة مدن التعدين Mining Towns على المحاجر والمناجم والتى تمثل معدلاً مرتفعاً لتلوث المياه، مما يؤدى إتلاف البيئة النباتية والحيوانية فى المنطقة المحيطة بها، وبالتالى ينشأ طلب كبير على خدمات الرعاية الصحية والعلاج الطبى بالمقارنة بالطلب على تلك الخدمات فى المدن العادية[٢].

ويتكون غالبية هيكل السكان والعمالة فى هذا النمط من المدن من العمالة غير الماهرة وعدد قليل من العمالة الماهرة، وأغلب السكان يكون من

---

(1) G. Golany, *Op.Cit.,* PP.37-38.

(2) P.W. Newton, *Op.Cit.,* P.185.

الشباب الذكور غير المتزوجين، ويكون عامل الجذب الأساسى للعمالة والسكان للتوطن فى تلك المدن هو المعدل المرتفع لمتوسط الأجر فى تلك المدن[1]، بالمقارنة بمتوسط الأجر على المستوى القومى سواء فى المدن القائمة أو فى أنماط أخرى من المدن الجديدة .

ويتطلب بناء مدينة استغلال الموارد الطبيعية دائماً استثمارات باهظة التكاليف، ويتحمل تمويل تلك الاستثمارات الشركة القائمة على استغلال المورد التعدينى بها، ولذلك فإن الشركة لاتلعب دوراً رئيساً فى اقتصاديات المدينة فقط، ولكنها أيضاً تشرف على إدارة المدينة وتشرف على وضع ورقابة التشريعات المحلية . وتتولى مسئولية توفير جميع الخدمات المطلوبة لسكان المدينة.

وفى مصر يوجد مثال واضح لهذا النمط من المدن وهو "مدينة الحمراوين"، والتى أنشأتها شركة مصر للفوسفات، وتقع المدينة على ساحل البحر الأحمر على بعد ٦٠ كم جنوب مدينة سفاجاو ٢٠ كم شمال مدينة القصير، تتكون هذه المدينة من ثلاث مناطق وهى : المنطقة أ منطقة المصانع والمساكن، المنطقة ب منطقة مناجم القويح ، المنطقة جـ منطقة مناجم أبوحمرة [٢].

وتخطط وزارة البترول والثروة المعدنية لإنشاء مدينة جديدة بمنطقة تعدين الذهب بجبل السكرى فى منطقة مرسى علم جنوب محافظة البحر الأحمر ، وتحتوى هذه المدينة بالإضافة لنشاط استخراج الذهب الخام على المعامل البحثية ، ومصنع لإنتاج سبائك الذهب ، ومن المخطط أن يبدأ إنتاج أول سبيكة من الذهب من هذا الموقع فى عام ٢٠٠٧.

(1) *Ibid.*, P.184.

(٢) شركة مصر للفوسفات، الأجندة الإعلامية ، ١٩٨٠.

٢-٢-٣ : مدينة المنتج الواحد :

تُنشأ تلك المدن الجديدة Single-Product Town لخدمة مصنع واحد أو مجموعة من المصانع والتى تعمل جميعاً لإنتاج منتج نهائى واحد، مثل المنسوجات أو المنتجات الجلدية أو السيارات أو السفن أو الصلب أو المنتجات الغذائية ، أو مدن الجامعات...، ويكون من غير الضرورى أن تكون تلك المدن مرتبطة بالموارد المحلية ، وفى أغلب الأحوال تقوم هذه المدن على نشاط صناعى تصديرى، وبالتالى فهى تحتاج لنظم نقل كفء لربطها بالموانئ القريبة[1]، وكذلك لربطها بمواقع إنتاج الموارد الداخلة فى الصناعة القائمة عليها.

ويكون هيكل السكان والقوة العاملة فى ذلك النمط من المدن خليط من العمالة الماهرة وغير الماهرة ، ويتكون هيكل السكان بصفة رئيسية من الأسر حديثه الزواج أو من غير المتزوجين، لأنه غالباً ما تبعد تلك المدن كثيراً عن المدن القائمة ، وبالتالى يكون اغراء انتقال الأسر المستقرة فى مستوطنات قائمة ضعيفاً، وإن كان هذا لايمنع من تواجد نسبة من السكان من كبار السن بصفة ثانوية .

ويكون متوسط الدخل فى "مدينة المنتج الواحد" مرتفعاً نسبياً مقارناً بمتوسط الدخل الفردى على المستوى القومى، وبالتالى تكون القوة الشرائية فى تلك المدن أكبر من مثيلتها على المستوى القومى، وهذا يمثل عامل الجذب الأساسى لانتقال السكان للتوطن فى مثل تلك المدن.

ولكن يجب عدم إهمال حقيقة أساسية وهى أن المستقبل الاقتصادى لـ "مدينة المنتج الواحد" يكون غير مستقر نظراً للاعتماد على منتج وحيد كقاعدة اقتصادية لها ، وبالتالى فإن تلك المدن تكون عرضة للانهيار

(1) G. Golany, *Op.Cit.*, P.38.

الاقتصادى المفاجئ بسبب نقص البدائل الاقتصادية ، وحتى يمكن تجنب ذلك يجب تنويع القاعدة الاقتصادية وعندئذ لن تصبح "مدينة مُنتج واحد".

وتعد مدينة "كوربى" فى بريطانيا مثالاً لهذا النوع من المدن الجديدة ، فقد أنشئت معتمدة على منتج وحيد وهو صناعة الصلب، وتأكيداً لذلك فقد أشار "المخطط العام لتوسع مدينة كوربى الجديدة Corby New Town Extension Master Plan" فى عام ١٩٦٥ أن

"... هناك تطابق أساسى بين "كوربى" وأعمال الصلب، بحيث إن نمو إحدهما لايمكن حدوثه بدون تنمية الآخر، وأن وجود وبقاء أحدهما يعتمد على وجود وبقاء الآخر...." [١].

وفى مصر تعتبر "مدينة مجمع الألمنيوم" بنجع حمادى مثالاً آخر لهذا النوع من المدن ، فقد أنشأتها شركة مصر للألومنيوم التابعة لوزارة الصناعة المصرية فى عام ١٩٧٥. وتقع هذه المدينة إلى الجنوب من مدينة نجع حمادى على بعد ١٥كم ، وقد أنشئت هذه المدينة أساساً لخدمة مشروع مجمع الألمنيوم والذى يمثل القاعدة الاقتصادية للمدينة كمُنتَّج واحد، وأن هذا المشروع يعتمد أساساً على استيراد خام الألمنيوم وتصنيعه ليوجه ٤٠٪ منه للاستهلاك المحلى و٦٠٪ للتصدير[٢].

وفى اليابان تعد "مدينة تسكبا الجامعية" "Tsukuba Academic City" تطبيقاً لهذا النمط من المدن، وتقع هذه المدينة على بعد ٦٠ كم شمال شرق طوكيو إلى الشمال من مدينة "مونت تسكبا" وتقوم هذه المدينة على النشاط

---

(1) M.S.Grieco, "Corby: New Town Planning and Imblanced Development", ***Regional Studies, Vol.199, No.1*** (Cambridge : Combridge University Press, 1985) P.10.

(٢) المقاولون العرب، ***تقرير عن مشروع الألمنيوم*** (القاهرة: المقاولون العرب، ١٩٧٦) ص٥.

لمزيد من التفاصيل عن مدينة مجمع الألمنيوم يمكن الرجوع إلى :

– شركة مصر للألنيوم ، ***التقرير الإحصائى السنوى*** (القاهرة: شركة مصر للألنيوم، ٨٧/ ١٩٨٨).ص ص ١٦-١٩.

التعليمى والذى يمثل القاعدة الاقتصادية لها كمُنتَج وحيد، فهى تشتمل على ٤٣ معهداً علمياً، وقد خططت لتستوعب حجم سكان ١٠٠,٠٠٠ نسمة ويتوقع أن يصل ٢٠٠,٠٠٠ نسمة[1].

وفى مصر كان من الممكن أن يضاف إلى الخريطة عدداً كبيراً من المدن الجديدة من نمط المدن الجامعية ، وذلك عن طريق إنشاء الجامعات الإقليمية فى الصحراء، خاصة وأن معظمها أنشيء فى محافظات تدخل ضمن حدودها مساحات صحراوية واسعة ، ويظل هذا الهدف قابل للتحقيق عن طريق نقل توسعات تلك الجامعات إلى المناطق الصحراوية المتاخمة لإقليم كل جامعة فى الأجل القصير، لحين نقل تلك الجامعات كلياً إلى تلك المناطق الصحراوية فى الأجل الطويل.

وقد بدأت بالفعل بعض الجامعات المصرية فى هذا الاتجاه، بإنشاء فروع لها فى المدن الجديدة القريبة لموقعها، وبالتالى فهى تمثل جزءاً من قاعدة اقتصادية متنوعة فى تلك المدن الجديدة . ورغم ذلك يظل هدف إنشاء مدن جديدة مُنتَجها الوحيد الخدمات التعليمية الجامعية بعيد المنال.

وتجدر الإشارة هنا إلى أن "المدن الجامعية" كمدينة مُنتَج واحد تشذ عن هذا النمط من المدن إذا أنها تكون أكثر استقراراً وتتميز بخاصية الدوام دون الحاجة إلى تنويع قاعدتها الاقتصادية ، وذلك لأن الطلب على خدمة التعليم طلب مستمر لانهاية له.

٣-٢-٣: مدينة إنشاء المشروع:

تُنشأ هذه المدن الجديدة Project Construction Town لخدمة أنشطة التشييد فى فترة إنشاء مشروع واحد مميز، وعادة يكون مشروعاً عاماً ذا حجم كبير نسبياً وتمتد آثاره عبر الزمن، ويكون جزء من سياسة قومية

---

(1) N. Takahashi, "A New Concept in Bulding Tsukuba Academic New Town", *Ekistics : Human Settlement, Vol.482, No.289* (Greece : Athens Technoligical Organization, 1981) PP.302-306.

شاملة ، فقد تكون تلك المدن مرتبطة بإنشاء السدود للتحكم والحماية من خطر الفيـاضـانات وتوليد الطاقـة ، مثل تلك التى أنشـئت فى وادى نهـر كولومبيا فى شمال أمريكا. وأيضاً قد تكون تلك المدن مرتبطة بالتشييدات مثل الأهرامات المصرية منذ حوالى ٢٠٠٠ سنة قبل الميلاد، حيث ارتبط بها إنشاء العديد من المدن لإيواء العبيد والعمال الذين شيدوا الأهرامات.

وتظهر مثل تلك المدينة الجديدة منغلقة على المشروع تماماً من حيث مـواد البناء والمعدات والقـوة العـاملة والسكان، ويكون مـعظم السكان فى المراحل الأولى لتنميـة المدينة من الشبـاب خـاصـة من العمـال غير المهرة المرتبطين بالمشروع الذين يعمل معظمهم فى مجال التشييد.

ونادراً ما تتلاشى مثل تلك المدن بانتهاء فترة إنشاء المشروع، فمثلاً المدن التى نشـأت مرتبطة بإنشاء السدود المعاصرة تمتلك تعديل قاعدتها الاقتصادية لتتعامل وتستفيد من المشروع حال دخوله مرحلة الإنتاج ، فقد تصبح مدن سياحية تقوم على أنشطة جديدة مثل أنشطة التنزه المرتبطة بالماء مثل الصيد والتزحلق على الماء، وكذلك تشجيع المزارات السياحيـة للتعرف على التاريخ الإنشائى لمثل تلك المشروعات الكبرى[1].

٣-٢-٤ :مدن الطاقة:

ينشـأ هذا النمط من المدن الجديدة Energy Towns للإمداد بمصـادر الطاقة للاستخدامات المحلية أو الإقليمية أو القومية ، حيث تقوم مدن الطاقة معتمدة على إنشاء محطات ضخمة لتوليد الطاقة الكهربائية معتمدة على توافر الفحم أو الغاز الطبيعى أو البترول الخام أو منتجاته المكررة أو من مصادر التوليد الذرية ، أو من مصادر التوليد النظيفة سواء المصادر المائية أو الرياح أو الشمس ، وتتحدد مواقع تلك المدن بعد دراسات متعمقة للعوامل الجغرافية والطبيعية والبشرية بما يضمن تحقيق الأمان للسكان والعمال بها.

(1) G. Colany, *Op.Cit.*, P.40.

وفى القرن التاسع عشر أنشئت مثل تلك المدن معتمدة أساساً على الفحم، حيث كانت التكنولوجيا قاصرة ، وبالتالى فقد كان هيكل العمالة يتكون أساساً من العمالة غير الماهرة ، وبالتالى فقد كانت دخول سكان تلك المدن منخفضة . وفى القرن العشرين نمت هذه المدن كمراكز لتوليد الطاقة الكهربائية من المصادر الذرية ، لذلك فإن غالبية هيكل العمالة يتكون من العمالة الماهرة ، مما يترتب عليه أن تكون دخول سكان تلك المدن مرتفعة .

ويكون معظم سكان تلك المدن من الشباب الذين يتصفون بدرجة عالية من الاستقرار وذلك لارتباطهم بوظائف دائمة .

وفى الغالب تتولى الحكومة تمويل وإنشاء مثل تلك المدن، نظراً لضخامة حجم الاستثمارات المطلوبة لمشروعاتها، وامتداد أهميتها وآثارها إلى أبعد من مواقعها الجغرافية المحلية[١].

٥-٢-٣ : المدن العسكرية :

ينشأ هذا النمط من المدن الجديدة **Military Towns** أساساً لإيواء الجنود وكقواعد عسكرية ، يتم توطينها عادة فى مواقع جغرافية وطبوغرافية ذات أهمية استراتيجية ، أو تتحكم فى الممرات الرئيسية ، أو كموانئ حدودية .

وقد بدأت معظم المدن العسكرية كمعسكرات مؤقتة ثم تحولت إلى مدن دائمة حلت محل تلك المعسكرات، وتكون تلك المدن جيدة التخطيط، وعلى مستوى عال من التنظيم، ويكون معظم سكان هذه المدن فى المراحل الأولى لنموها من الذكور، ثم تنتقل إليها الأسر تدريجياً حتى تصل إلى هيكل سكانى متوازن من الجنسين ، ومن جميع الأعمار.

---

(1) *Idem* .

وتتصف المدن العسكرية بميلها للاستمرارية والدوام لفترات طويلة ، بسبب مزايا التوطن والتخطيط الإقليمى، وأيضاً بسبب التعديلات المستمرة لقاعدتها الاقتصادية بما يضمن لها التنوع والاستقرار ، فقد اتجهت بعض تلك المدن بسبب كفاءة موقعها الجغرافى لتكون مراكز تسويق إقليمية أو كمراكز إدارية أو سياسية ، ومنذ وقت قريب تحول العديد من أقدم المدن العسكرية لتصبح مناطق جذب سياحية[1]، ومن أمثلة ذلك مدينة العلمين فى مصر.

وفى الوقت الحاضر اتجهت مصر لإنشاء مثل تلك المدن ، ومن أمثلتها مدن الملاك والهايكستب وجنيفة ودهشور[2]، وتعد مدينة الهايكستب من أكبر المدن العسكرية فى الشرق الأوسط وتقع فى المنطقة المحصورة بين طريق القاهرة - الإسماعيلية شمالاً وطريق القاهرة - السويس جنوباً، على مساحة حوالى ١٢ ألف فدان من الكيلو ٣٢ إلى الكيلو ٣٦ طريق الإسماعيلية ومن الكيلو ٢٨ إلى الكيلو ٣٤ طريق السويس. ويرمى التخطيط لإنشاء المدن العسكرية فى مصر لتحقيق عدة أهداف أساسية منها :

١) إخلاء بعض المعسكرات الواقعة داخل الكتلة العمرانية للمدن مما يساعد على تخفيف مشكلة توفير أراضى البناء داخل المدن وتخفيف الضغط على المرافق العامة بها.

٢) خلق مراكز تنمية خارج الكتلة العمرانية . تجذب حولها تجمعات عمرانية جديدة تساهم فى حل مشاكل المدن ا، لكبرى وتخلق فرصاً جديدة للتنمية الاقتصادية للدولة .

هذا بالإضافة إلى أهداف أخرى عديدة[3].

---

(1) *Idem.*

(٢) الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، *المدينة العسكرية مُلاك* ٢ (القاهرة: وزارة الدفاع، الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، إدارة المشروعات الكبرى ، ١٩٨٩) ص١.

(٣) الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، *مشروع المدينة العسكرية بالهايكستب* (القاهرة: وزارة الدفاع، الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، إدارة المشروعات الكبرى، ١٩٨٩) ص ١.

٣-٢-٦: مدينة الترويح:

إن هذا النمط من المدن الجديدة Resort Town حديث النشأة ، وتعتمد قاعدتها الاقتصادية على أنشطة التنزه لتقدم تشكيلة ذات تنوع واسع من أنشطة وقت الفراغ، مثل الرياضات والملاهى والمسارح والسيرك ، وإن هذه الأنشطة لاتعتمد دائماً على الموارد المحلية ، وقد ترتكز على بعض الأنشطة التى تعتمد على الموارد المحلية ، مثل الجليد أو شاطئ البحر. وينشأ بها العديد من الأنشطة الخادمة ذات تميز خاص لتدعم النشاط الرئيسى للمدنية مثل الفنادق واستراحات الطرق والمطاعم ومحلات الهدايا التذكارية (الأنتيكات) وأماكن انتظار السيارات، وتحتاج تلك المدن إلى مستوى عال من وسائل النقل والاتصال، ويراعى فى تخطيط استخدامات الأرض خلق تقسيمات جذابة للأرض، ويراعى تجنب التلوث بالضوضاء بما يجعل تلك المدن أماكن آمنة وجذابة بالنسبة للأطفال والكبار[1].

ويتطلب إنشاء "مدينة الترويح" حجم ضخم من الاستثمارات الأولية وتنظيم دقيق بواسطة واحد أو مجموعة من المستثمرين، وفى أغلب الأحوال تدار مثل تلك المدن بواسطة شركة رئيسية تنظم وتوجه نشاط التنزه بها، وتوجد عدة أنماط من "مدن الترويح" منها على سبيل المثال :

• **مدن التزحلق على الجليد.**

ومن أمثلة هذا النمط تلك المدن الصغيرة التى تنتشر على قمم الجبال فى سويسرا والدول الأوروبية الإسكندنافية

• **مدن سياحة الشاطئ وألعاب الماء.**

توجد تجربة مميزة لهذا النمط من المدن فى استراليا ، وهى : مدينة "يانكب صن" أنشئت على مساحة ١٠ آلاف أكر، وتبعد لمسافة ٣٥ كيلو شمال مدينة "بيرث" فى غرب استراليا.

---

(1) G. Golany, *Op.Cit.*, P. 41.

وفى مصر يوجد مثال واضح لهذا النمط وهو القرى السياحية التى أنشئت على الساحل الشمالى الغربى سواء تلك التى أنشأتها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وهى : "مراقيا" ، و"ماربيلا" ، و "مارينا" أو تلك التى أنشأها القطاع الخاص وهى عديدة .

• **مدن العلاج الطبيعى :**

لعل مدينة حلوان فى نشأتها الأولى تعد مثالاً واضحاً لهذا النمط من المدن. ويمكن استغلال عيون المياه المعدنية الطبيعية المتدفقة فى وسط سيناء وفى واحة سيوة لتكون قاعدة اقتصادية لإنشاء مدن جديدة من هذا النوع.

• **مدن الملاهى والسيرك :**

من أمثلتها مدينة ملاهى "ديزنى لاند" فى لوس أنجلوس بأمريكا، وكذلك مدينة ملاهى "أورلندوا" فى ولاية فلوريدا، وأيضاً مدينة الملاهى فى مدينة الكويت وفى كوريا الجنوبية.

• **مدن المزارات التاريخية والدينية :**

تعتبر "مدينة مكة المكرمة" من أشهر وأبرز وأقدم الأمثلة على مثل هذا النوع من المدن ، حيث تكونت ونشأت تلك المدينة معتمدة على قاعدة اقتصادية دينية أساسية ، ألا وهى نشاط الحج والعمرة إلى بيت الله الحرام منذ نشأتها الأولى على يد سيدنا إبراهيم وإسماعيل عليهما السلام فى قلب الصحراء القاحلة وفى محيط جبلى.

وهناك من يقترح إنشاء مدن المزارات التاريخية فى محافظة الوادى الجديد فى مصر، حيث تتوافر مقومات عديدة لإنشاء هذا النمط من المدن[1].

٣-٣ : مركز النمو الإقليمى: Regional Growth Center

يمكن اعتبار مركز النمو الإقليمى بمثابة مدينة جديدة تنشأ كتوسع

---

(١) عبدالرحمن سليم "التنمية السياحية بالوادى الجديد"، *مجلة البحوث السياحية ، العدد الخامس* (القاهرة : وزارة السياحة ، مركز البحوث ١٩٨٨) ص ص ٩٦-٩٩.

لقرية داخل إقليم راكد ومتخلف اقتصادياً وحضرياً. ويكون الغرض من هذه السياسة هو إعادة الحياة لتلك القرية وتوسيعها داخل إقليمها كوحدة حضرية ذات تكوين اقتصادى ذاتى، وتكون ذات قاعدة اقتصادية تشتمل على أنشطة زراعية وأنشطة زراعية - صناعية تكون متنوعة بدرجة تضمن استمرار النمو الذاتى. وفى مركز النمو الإقليمى يحدث تزاوج بين الصناعة والزراعة حيث يكون من الضرورى إدخال بعض الصناعات إلى هذه المنطقة المتخلفة بما يضمن توفير فرص عمل على مدار السنة مما يساعد فى القضاء على البطالة الموسمية والمقنعة التى تميز مثل تلك الأقاليم الزراعية . ويكون هدف مركز النمو الإقليمى توفير فرص عمل لسكانه ، وأيضاً للسكان فى المناطق المحيطة به داخل الإقليم، وأيضاً تنشأ آثار الانتشار فى شكل سلسلة من التفاعلات يمارسها مركز النمو الإقليمى من خلال العلاقات التجارية بينه وبين المناطق المحيطة به واعتماده عليها فى الحصول على المواد الخام ، وفى تصريف منتجاته بحيث ينتقل النمو فى النهاية إلى تلك المناطق[١].

ويستوجب إنشاء مركز النمو الإقليمى إنشاء شبكة نقل فعالة بين المركز والمجتمعات الأخرى القائمة سواء داخل إقليمه أو خارجه فى شكل تسلسل هرمى حتى تصل إلى طرق النقل الرئيسية داخل الدولة . وتجدر الإشارة إلى أنه عند إعداد المخطط العام لمركز النمو الإقليمى يكون من الضرورى المحافظة على البيئة الريفية لأن سكان الإقليم ولدو ونشأوا فى هذه البيئة وارتبطوا بها[٢]، وبالتالى فإن المحافظة عليها يشجعهم على تثبيت

(١) علا سليمان الحكيم ، *أقطاب النمو كاستراتيجية للتنمية الإقليمية فى مصر*، رسالة دكتوراه غير منشورة (القاهرة : كلية الاقتصاد والعلوم السياسية ، جامعة القاهرة ، ١٩٨٥) ص ٢٢.

(2) G. Golany, *Op.Cit.*, P. 44.

روابطهم بالمكان، وهذا يتطلب مراعاة الدقة عند اختيار توليفة الصناعات التى تنشأ داخل المركز ، وكذلك التصميم العمرانى المقترح للمركز.

وإجمالاً يمكن القول إن هناك مزايا عديدة تتولد عن "مركز النمو الإقليمى" تتمثل فى[1]:

١) زيادة الإنتاجية الزراعية وأيضاً الإنتاجية الزراعية - الصناعية ، وكذلك زيادة التنوع الزراعى والتنوع الزراعى- الصناعى.

٢) زيادة مساهمة العمل فى الناتج ، وبالتالى زيادة دخول سكان الإقليم.

٣) زيادة الطلب على السلع والخدمات.

٤) إدخال تكنولوجيا ومنتجات جديدة .

٥) تعزيز القدرة التصديرية للإقليم.

وهذه العوامل فى مجموعها تضمن استمرار النمو الذاتى لمركز النمو الإقليمى ولإقليمه.

•• الفرق بين مفهوم "المدينة الجديدة" و "مركز النمو الإقليمى" :

من التحليل السابق يمكن استنتاج وجود بعض الترابط الطفيف بين مفهوم "المدينة الجديدة" ومفهوم "مركز النمو الإقليمى" ، ولكن برغم ذلك فإن هناك عدة اختلافات جوهرية بينهما تتمثل فى[2]:

١) تنشأ المدن الجديدة كمستوطنات جديدة كلية ، فى حين أن مركز النمو الإقليمى ينشأ كتوسع لمجتمع ريفى قائم ليصل إلى حجم ينتج

---

(1) O. S. Erture, " A Growth - Centre Approach to Agropolitan Development", *Habitat International, Vol. 8, No.2.* (Oxford : Pergamon Journals Ltd., 1984) P.66.

(2) William Alonso, *Op.Cit.*, P.537.

الوفورات الاقتصادية Agglomeration Economics والتي يضمن وجودها تحقق النمو الذاتي المستمر.

٢) تنشأ المدن الجديدة على أساس التكوين الذاتي لسوق العمل (فرص العمل فى المدينة لسكان المدينة فقط) ، بينما ينشأ مركز النمو الإقليمي على أساس خلق فرص عمل لسكانه، وكذلك لسكان الإقليم المحيط به[1]، وبالتالى ينشأ نمط رحلات العمل اليومية من خارج المركز إلى داخله.

٣) تنشأ المدن الجديدة بهدف تخفيف التركز الحضرى، حيث تضمن توجيه النمو بعيداً عن المناطق الحضرية القائمة ، بينما ينشأ مركز النمو الإقليمي بهدف زيادة تحضر الأقاليم المتخلفة ، بالتالى فهو يؤكد على توجيه النمو إلى الإقليم المتخلف الذى يعانى سكانه من بطالة ظاهرة، أو إلى الأقاليم الحدودية ، حيث الموارد غير المستغلة .

وفى ضوء التحليل السابق لمفهوم مركز النمو الإقليمي، وفى ضوء الحالة الحاضرة للاقتصاد القومى المصرى، فإن الاتجاه لإنشاء مراكز النمو الإقليمي فى الأقاليم الزراعية المتخلفة يكون اتجاهاً خاطئاً ، وذلك بسبب ضيق المساحة الأرضية الزراعية وتحويلها إلى استخدامات عمرانية . وبالتالى فإن استراتيجية مراكز النمو الإقليمي ستتحول من عامل إضافة على المستوى القومى فإنه يكون عامل إضاعة ، فضلاً عن أن ذلك يتعارض مع القوانين المنظمة لإنشاء المدن الجديدة ، والتى تمنع البناء على الأراضى الزراعية النادرة[2].

---

(١) للتعرف على آثار الدفع أو الإنتشار التى يولدها مركز النمو الإقليمي ، يمكن الرجوع إلى:
- العشرى حسين درويش، *التخطيط الاقتصادى* (القاهرة : بدون ناشر، ١٩٨٨) ص ص ٢١٢-٢١٥.

(٢) - الجريدة الرسمية ، "القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩" ، مرجع سبق ذكره، مادة ٣، ص ٧٢٦.

٤: تصنيفات المدن الجديدة بدون تكوين اقتصادى ذاتى:

يمكن تصنيف المدن الجديدة التى تنشأ بدون تكوين اقتصادى ذاتى إلى أربعة أنماط فرعية ، تشترك جميعاً فى أن لها درجة تبعية بصورة أو بأخرى لمدينة قائمة بالفعل وغالباً تكون مدينة كبرى، وهذه الأنماط هى :

١- المدينة التابعة .
٢- التجمعات العمرانية الجديدة .
٣- الضواحى السكنية الجديدة .
٤- المدينة الجديدة - داخل المدينة .

وسوف يتم تحليل مفهوم كل نمط من تلك الأنماط على حدة على النحو التالى:

٤-١: المدينة التابعة:

تنشأ المدينة التابعة Satellite Town كمدينة ثانوية Secondary Town تدور فى فلك المدينة الأم Primate City[(١)]، وهى تنشأ أساساً لتستوعب النمو الحضرى الزائد فى المدينة الأم، ولكن يكون لها كيان عمرانى منفصل ومتميز وواضح المعالم كمدينة بما يمكن القول أنها ليست ضاحية أو جزءاً من المدينة الأم، وحتى يمكن توضيح مفهوم المدينة التابعة يكون من الضرورى تفهم العناصر الرئيسية التالية[(٢)]:

أ) **المسافة** : يجب أن تكون المسافة قريبة بدرجة كافية من المدينة الأم، بما يكفل رحلات عمل يومية قصيرة بين المدينة التابعة والمدينة الأم ،

- الجريدة الرسمية ، "قانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ : بإصدار قانون التخطيط العمرانى"، *الجريدة الرسمية ، العدد A* (القاهرة: رياسة الجمهورية ، ٢٥ فبراير ١٩٨٢) المادة الثانية، ص ٤٢٣.

(1) J. E. Gibson, ***Designing the New City: A Systemic Approach*** (New York: John Wiley & Sons, 1977)P.157.

(2) G. golany , ***Op.Cit.***, P.49.

وفى نفس الوقت يجب أن تكون على بعد كاف من المدينة الأم، بما يعطيها هوية عمرانية عضوية مستقلة عن المدينة الأم.

ب) **الاقتصاد** : يكون إجمالى اقتصاد المدينة التابعة معتمداً على المدينة الأم المجاورة لها، حيث يجد معظم سكان المدينة التابعة فرص عمل لهم داخل المدينة الأم، وأيضاً تعتمد المدينة التابعة على المدينة الأم فى توفير الخدمات العامة الاجتماعية والثقافية . وإن كانت سوف توفر بعض الخدمات بدرجات متفاوتة داخل حدودها، خاصة بعض خدمات التعليم والخدمات التجارية والصحية .

جـ) **الإدارة المحلية** : توجد إدارة محلية مستقلة على شكل هيئة أو مجلس بلدى يدير المدينة التابعة . وتكون لها هويتها الذاتية ، وبالتالى فهى تكون مستقلة فى إداراتها عن الإدارة المحلية للمدينة الأم، وبالتالى فهى لاتكون ضاحية للمركز الحضرى الرئيسى التابعة له.

وكنتيجة لتلك العناصر فإن المدينة التابعة تكون مجتمعاً للنوم Dormitory Town حيث يكون معظم سكانها من سكان الليل، وبالتالى فإن الكثافة السكانية فيها تصل أدنى معدل لها فى النهار.

وفى مصر تعد مدينة ١٥ مايو نموذجاً للمدن التابعة، وتقع المدينة جنوب شرق حلوان على بعد أربعة كيلومترات وتبعد عن القاهرة حوالى ٣٥ كيلومتراً، وتبلغ مساحتها ٢٧,١٤ كيلومتراً مربع[١]، وتستوعب ١٥٠ ألف نسمة عند اكتمال نموها، وقد أنشئت تلك المدينة بقصد تحقيق أربعة أهداف أساسية هى[٢]:

---

(١) قرار رئيس الجمهورية رقم ١١٩ لسنة ١٩٧٨ بتخصيص الأراضى اللازمة لإنشاء مدينة ١٥ مايو.

– دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، مجموعة القوانين والقرارات واللوائح حتى فبراير ١٩٨٤، مرجع سبق ذكره، ص٢٥٧.

(2) Ministry of Development, Housing and Land Reclamation, ***Summary of Programs and Potential for Investments in Egypt*** (Cairo : Ministry of D.H.L.R., 1982) P.d-4.

١) توفير الاحتياجات الإسكانية فى منطقة حلوان.

٢) خفض حاجة العمالة الصناعية فى منطقة حلوان للقيام بالرحلات اليومية إلى القاهرة .

٣) إعادة توطين السكان من الأقسام عالية الازدحام فى القاهرة .

٤) دعم توسع التجمع الصناعى الكبير المتمركز فى منطقة حلوان[١].

•• التداخل بين مفهوم المدينة الجديدة المستقلة والتابعة :

تكون المدينة الجديدة مستقلة Independent عندما تكون العمالة بها من سكانها، أى يكون بها انغلاق جوهرى لأسواق العمالة ، وتكون المدينة تابعة Satallite إذا كان هناك قدر جوهرى من رحلات العمل اليومية إلى المراكز القائمة، أى تكون أسواق العمل بها أكثر انفتاحاً.

ويستخدم البعض مفهوم "المدينة التابعة" للمدينة الجديدة التى يكون لها "تكوين ذاتى" بالنسبة لأسواق العمل ولكن سكانها يقومون باستهلاك بعض الخدمات من المدينة الأم القريبة[٢]. وتندرج مدن ٦ أكتوبر، والعبور، والقاهرة الجديدة ، والشروق تحت هذا المفهوم الأخير للمدينة التابعة ، فمن المتوقع أن تنمو تلك المدن على شكل مدن لها تكوين اقتصادى شبه ذاتى "Semi Self-Sufficient"، وترتبط بعلاقة قوية مع التجمع الحضرى "القاهرة الكبرى" ومؤسساته الاقتصادية والاجتماعية والثقافية والخدمية[٣]. وكذلك تندرج مدينة دمياط الجديدة تحت هذا المفهوم.

---

(١) لمزيد من التفاصيل عن المدينة التابعة يمكن الرجوع إلى الدراسة التالية :

– أشرف أبوالعيون عبدالرحيم، ***المدينة التابعة كحل لمشكلة التضخم العمرانى للمدن الكبرى***، رسالة ماجستير غير منشورة (المنيا : كلية الهندسة ، جامعة المنيا، ١٩٨٨).

(2) William Alonso, ***Op.Ci.,t*** P. 536.

(3) Nohad A. Toulan, ***Op.Cit.***, P. 2.

٢-٤: تجمعات جديدة حول منطقة حضرية: Metro Towns

ابتكر مجلس التخطيط الإقليمى لـ "بلتيمور" بالولايات المتحدة الأمريكية إصطلاح [١] "Metro Town" . فى أوائل الستينيات، واستخدم فى نفس الوقت فى استراليا، واستخدم بواسطة اتحاد التخطيط المتروبوليتانى لمدينة كنساس فى السبعينيات.

وتمثل Metro Towns تجمعات حضرية إقليمية تكمل بعضها البعض وتكمل النمو الحضرى لمدينة مركزية قائمة ، وتميل تلك التجمعات العمرانية الجديدة لأن يكون لكل منها كيان عمرانى متميز مع حزام أخضر مجاور، وتقع تلك التجمعات على طرق نقل سريعة حول المدينة المركزية، بحيث تكون فى مجموعها Metropolis ينشأ من تجمع لكل التجمعات العمرانية الجديدة بعلاقة تكاملية مع المدينة المركزية، ولقد اقترح مجلس التخطيط الإقليمى لـ "بلتيمور" ثلاث أسس رئيسية لتلك التجمعات هى :

١) تكون ذات حجم متوسط بين المدينة الجديدة الواسعة New City والمدينة الجديدة الصغيرة New Town، ويقترح أن يتراوح حجم سكانها بين ١٠٠,٠٠٠ إلى ٢٠٠,٠٠٠ نسمة تقريباً، مثل المدن الجديدة التى أنشئت حول لندن فى فترة الستينيات.

٢) يكون موقعها قريباً من المدينة المركزية بالدرجة التى تدعم التكامل الوظيفى بينهما.

٣) يكون هناك اعتماد متبادل من الناحية الاقتصادية والاجتماعية بين كل منها وبين المدينة المركزية .

ويكون السبب الأساسى لإنشاء تلك التجمعات العمرانية الجديدة هو التخفيف من تركز الأنشطة الاقتصادية والاجتماعية فى المدينة المركزية ونقل

---

(١) يطلق عليها فى إنجلترا مدن الحزام الأخضر "Greenblet Towns"

بعضها إلى تلك التجمعات الحضرية الجديدة ، وبالتالى يتوافر بها فرص عمل فى الصناعة والتجارة ، بالإضافة إلى فرص العمل فى الأنشطة الخدمية، وبرغم ذلك فهى لاتمثل مجتمعاً كامل التكوين الذاتى ولا تكون به عوامل الاستمرارية الذاتية كاملة أيضاً [١]. وبالتالى فهذه التجمعات العمرانية الجديدة تكون مرتبطة بالمدينة المركزية بنمط من رحلات العمل اليومية لهؤلاء الذين يسكنون فى تلك التجمعات ويعملون فى المدينة المركزية أو العكس.

وفى مصر استخدم مفهوم التجمعات العمرانية الجديدة فى ثمانينيات القرن العشرين ، فقد أوصت استراتيجية تنمية إقليم القاهرة الكبرى بتوزيع حوالى ٢ مليون نسمة على عشرة تجمعات عمرانية خارج الطريق الدائرى Ring Rood وليس متاخماً له ، على غرار ماتم فى المدن الكبرى فى العالم مثل لندن وباريس ونيويورك، وتقع ثمانية من تلك التجمعات فى الصحراء الشرقية واثنتين منها فى الصحراء الغربية ، وتمثل هذه التجمعات بمواقعها خارج الطريق الدائرى مجموعة من المدن التوابع والتى يمكن أن تمتص الزيادة السكانية فى إقليم القاهرة الكبرى، بما يمكن أن توفره من سكن للعاملين بالقاهرة الكبرى ولايجدون المسكن الاقتصادى المناسب، وأيضاً بما توفره من فرص عمل لبعض ساكنى القاهرة ، وبالتالى فإن هذه التجمعات العمرانية الجديدة تلعب دوراً أساسياً فى علاج مشاكل إقليم القاهرة الكبرى، وذلك من خلال وظائفها الأساسية المخططة والتى تتمثل فى[٢]:

---

(1) G. Golany, ***Op.Cit.***, P.49.

نقلاً عن :

- R.W. Archer, "From New Towns to Metro Towns and Regional Cities", Part II, ***American Journal of Economics and Sociology, Vol. 28, No.4,*** (1969).

(٢) حسب الله الكفراوى، "استراتيجية التنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى"، ***الأهرام الاقتصادى العدد ٩٧٥*** (القاهرة : مؤسسة الأهرام ، ١٩٨٧) ص ص١٨٢-١٨٣.

١) تدبير البديل المناسب من الأراضى العمرانية لإسكان ذوى الدخل المحدود – الذى يمثل غالبية سكان القاهرة الكبرى – ليكون بديلاً للامتدادات العشوائية على الأرض الزراعية .

٢) نقل الصناعات المتداخلة فى الحيز العمرانى الأساسى (القاهرة، الجيزة، شبرا الخيمة) مثل الورش والصناعات الخفيفة ومخازن الجملة وما يماثلها بحيث يمكن استخدام هذه المواقع بعد نقل تلك الأنشطة فى تحسين البيئة الحضرية ، وذلك بإعادة تخطيطها لتحسين الخدمات وتوفير المناطق المفتوحة والخضراء.

٣) خلخلة التكدس السكانى بالعاصمة لتغطية أوجه النقص فى الخدمات العامة وتخفيف الضغط عن شرايين الحركة، والخروج إلى الصحراء فى مواقع قريبة وسهلة الاتصال، مع اختيار هذه المواقع بحيث لايزيد متوسط ارتفاعها عن ٢٠٠ متر فوق سطح البحر لإمكانية إمدادها بالمياه بتكاليف اقتصادية .

٤) خلق منطقة حزام أخضر بعرض لايقل عن ٣ كيلو مترات بين هذه التجمعات الجديدة وبين الكتلة العمرانية الحالية للقاهرة الكبرى، بما يزيد من المسطح الأخضر وتترك كمناطق ترويحية، وكفاصل طبيعى بين العمران الحالى والمخطط وتتحكم فى استعمالاتها قوانين الدولة المالكة لهذه الأراضى.

٣-٤ الضواحى السكنية الجديدة

تمثل الضواحى السكنية الجديدة New Suburbs نمطاً حضرياً لتقسيم مساحة أرضية واسعة Land Subdivission لمقابلة احتياجات التشييد الإسكانى على نطاق واسع، وعادة تقع فى منطقة على أطراف مدينة قائمة بالفعل وعلى محيطها الخارجى، حيث تتوافر الأراضى الفضاء اللازمة لمثل

تلك المشروعات الإسكانية الكبيرة وفى الغالب تشرف الحكومة على تلك العملية من خلال شركات قطاع عام أو جمعيات تعاونية أو جهات حكومية أخرى، تقوم بالإشراف وإدارة تنفيذ تلك المشروعات، وهنا تجدر الإشارة إلى أن هذه المشروعات (الضواحى الجديدة) تنفذ كجزء من المخطط العام للنمو الحضرى للمدينة الأم[1]، وتكون الإدارة المحلية للضاحية الجديدة تابعة للإدارة المحلية للمدينة الأم.

وترتبط الضواحى السكنية الجديدة وظيفياً بالمدينة الأم ، ولاتنشأ لتكون وحدة ذات تكوين ذاتى حيث تعتمد الضاحية الجديدة على المدينة الأم فى توفير فرص العمل والخدمات الثقافية والاجتماعية وخدمات التسوق الرئيسية .. ومع ذلك فإن الضاحية الجديدة توفر المساحات الخضراء والمتنزهات.

وفى مصر توجد أمثلة عديدة للضواحى السكنية الجديدة ، منها مدينة الأوقاف والتى أنشئت فى أواخر الأربعينيات ، ومدينة نصر التى أنشئت فى أوائل الستينيات[2]، ومدينة السلام التى تم البدء فى إنشائها عام ١٩٧٩ ، وكذلك ضاحية مصر الجديدة، وضاحية المعادى، والتى أنشئت كمشروعات إسكانية كبيرة على أطراف القاهرة الكبرى حال إنشائها، وإن كانت بعضها قد اندمجت داخل النطاق الحضرى للقاهرة ولم تعد ضواحى على الأطراف مثل مدينة الأوقاف.

---

(1) G. Golany, *Op.Cit.*, P. 50.

(2) Nohad A. Toulan, *OP.Cit.*, P.1.

- يرى Nohad A. Toulan أنه من الخطأ الاعتقاد بأن هذه الضواحى الجديدة تعتبر مدن جديدة، ومن ثم يكون من الخطأ إطلاق عليها اصطلاح مدن ، ولكنها ليست أكثر من ضواحى سكنية جديدة تمثل توسعاً للنطاق الحضرى للقاهرة الكبرى، إذ لاتتوافر لها مقومات المدن الجديدة، ومن ثم يكون من الضرورى تصحيح مثل تلك الأخطاء فى المسميات.

٤-٤: المدينة الجديدة - داخل المدينة:

يعتبر "هارفى س. بارلوف" أول من استخدم مفهوم "المدينة الجديدة – داخل المدينة New town - In City " فى عام ١٩٥٥، فى مشروع التجديد الحضرى لـ "هايدبارك" بالقرب من "شيكاغو" فى أمريكا[١].

ويتمثل هدف "المدينة الجديدة – داخل المدينة" فى تجديد المناطق المتدهورة عمرانياً واجتماعياً داخل مدينة كبرى عن طريق إزالة تلك المناطق وإعادة تخطيطها بما يحقق كفاءة استخدام الأرض من الناحية الاقتصادية والاجتماعية ، وذلك من خلال تنمية مرحلية على مستوى واسع تنبع من خطة شاملة للنمو الحضرى للمدينة الكبرى. وتنشأ "المدينة الجديدة – داخل المدينة" كجزء متكامل من المدينة الكبرى تربطها شبكة نقل بمركز المدينة وبأجزائها المختلفة . وتتوافر للتنمية الجديدة مقومات وخصائص المدينة الجديدة ، مثل خلق بيئة نموذجية تتجاور فيها مناطق العمل والسكن والخدمات مع إنشاء مساكن نموذجية لذوى الدخل المحدود والمتوسط[٢]. وكذلك فهى توفر المسكن لسكان وسط المدينة الذين يرغبون فى البقاء بالقرب من وظائفهم الحالية .

وإجمالاً يمكن القول بأن "المدينة الجديدة – داخل المدينة" تهدف إلى تطهير المدن القائمة من الأحياء الفقيرة والتى تتكون من خليط عمرانى نما عشوائياً مشتملاً على أحياء الأكواخ والعشش والخيام . وتعطى التشريعات والقوانين[٣] النافذة فى أغلب دول العالم للحكومات الحق فى مصادرة

(1) G. Golany, *Op.Cit.*, P.59.

(2) R. Gaknheimer, "New Towns - in Town for Developing Countries", *Urban Studies, Vol.13, No 2.* (Glasgow : University of Glasgow, 1976) PP.51-52.

(٣) – لقد أعطى القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩ اختصاصات لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى هذا الشأن حيث تنص المادة (٤) على أنه : "يجوز للسلطة المحلية المختصة أن تستعين بالهيئة طبقاً لما يتم الإتفاق عليه بينهما لإنشاء أحياء جديدة كلية أو إزالة أحياء قائمة لإعادة تخطيطها

الأراضى وتعويض أصحابها لإزالة الأحياء القديمة التى يخطط لإزالتها وتجديدها لتصبح "مدينة جديدة - داخل المدينة"[1].

وبعد دراسة الأنماط والمفاهيم المختلفة للمدن الجديدة، يمكن استخلاص أن المدينة الجديدة هى كيان كلى منفصل عمرانياً عن المستوطنات القائمة ، وتتباعد عن تلك المستوطنات بمسافات معقولة بما يعطيها هوية عمرانية واضحة ، وبحيث يمكن وضع حدود فاصلة بين هذا الكيان والمستوطنات القائمة ، ويمكن أن تكون المدينة الجديدة مستقلة كلياً - اقتصادياً وعمرانياً وإدارياً - عن تلك المستوطنات القائمة ، أى تكون ذات تكوين اقتصادى ذاتى، أو تكون تابعة اقتصادياً لمدينة قائمة مع الاحتفاظ باستقلاليتها العمرانية والإدارية .

واستناداً لما سبق فإن المدينة الجديدة يجب أن تحتفظ باستقلالية عن المستوطنات القائمة بدرجة أو بأخرى، لذلك يُستبعد من تعريف المدن الجديدة كلٍ من "الضواحى الجديدة" و "المدينة الجديدة - داخل المدينة" ، إذ أنها تمثل أجزاء داخل كيان عمرانى كلي قائم بالفعل (مدينة قائمة) تدور فى فلكه عمرانياً واقتصادياً وإدارياً، وبالتالى فهى وحدات عمرانية جديدة ولكنها تفقد استقلاليتها كلية. وإن كان هذان النمطان يشتركان مع المدن الجديدة فى خصائص التجديد والتخطيط الحضرى الحديث، إلا أنها لاتمثل مدناً جديدة، ولكنها تدخل ضمن بدائل التصحيح الحضرى والتى تتمثل فى:

- تجديد المدن القائمة .

وتعميرها. وفى هذه الحالة تسرى أحكام التشريعات المنظمة لإنشاء وإزالة الأحياء.

- وتختص المواد (٣٧) إلى (٤١) من قانون التخطيط العمرانى رقم ٣ لسنة ١٩٨٢، وكذلك المادة (٦٩) من لائحته التنفيذية بتنظيم إزالة وتجديد الأحياء.

(١) صبحى محرم ، "إدارة التنمية الحضرية ، *مجلة الإدارة ، المجلد ١٥، العدد ١* (القاهرة: اتحاد جمعيات التنمية الإدارية ، ١٩٨٢) ص ٤٧.

- توسيع المدن القائمة .
- إنشاء المدن الجديدة .

وفى ضوء المفهوم السابق فإن مركز النمو الإقليمى يمثل مدينة جديدة مستقلة، وغالباً ينشأ فى مناطق ريفية متخلفة ، مما يؤدى إلى ضياع مساحات كبيرة من الأراضى الزراعية عالية الإنتاجية، ولما كانت مصر تعانى من ندرة شديدة فى الأراضى الزراعية، لذلك يجب استبعاد إنشاء مدن جديدة من هذا النمط فى مصر فى الوقت الحاضر ولفترات زمنية طويلة مستقبلية . ويكون من الأهمية بمكان الاتجاه بالتخطيط لتحويل مدن الشركات إلى مراكز نمو إقليمية فى ضوء إمكانات مواقعها وعلاقات التشابك التى يمكن أن تنشأ مع إقليمها، بما يضمن تحقيق استقرار اقتصادياتها واستمرار بقائها وتوفير عوامل التغذية الذاتية لدفع التنمية فى إقليمها.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه إذا كانت المدن الجديدة بأنماطها المختلفة تنشأ أساساً لتقديم حلول لمشكلات يعانى منها الاقتصاد القومى، فإن المدن التابعة تكون أكثر ملاءمة لتقديم حلول قصيرة الأجل خاصة بالنسبة لاختناقات المدن الكبرى، فى حين أن المدن المستقلة تبدو أكثر ملاءمة لتقديم الحلول طويلة الأجل للاقتصاد القومى ككل.

وفى النهاية وبعد أن تم تحديد مفاهيم المدن الجديدة بما يتناسب والظروف المحلية للاقتصاد المصرى، يكون من الضرورى عند التخطيط لإنشاء المدن الجديدة ، تحديد وتحليل مكونات القاعدة الاقتصادية للمدينة الجديدة والتى تكون أساساً لجذب قوة العمل والسكان للتوطن فى تلك المدن، وهذا ما سوف نتناوله بالدراسة فى الفصل التالى.

الفصل الثالث
القاعدة الاقتصادية والنمو السكانى للمدن الجديدة

منذ بدء البشرية كان ارتباط الإنسان بمكان معين راجعاً دائماً إلى فرص العمل المتاحة فى هذا المكان والتى دائماً ترتبط بالأنشطة الاقتصادية، ومن ثم فرص توليد الدخل سواء بصورته العينية أو النقدية . لذا فإن إنشاء أى مدينة جديدة يتطلب قاعدة اقتصادية تضمن استمرار الحياة ودفع النمو لهذه المدينة الجديدة ، حيث تمثل القاعدة الاقتصادية أساس جذب السكان واستمرار وجودهم داخل هذه المدينة الجديدة، سواء كان هدف إنشاء المدينة الجديدة هو إيجاد منافذ للاستيعاب السكانى فى شكل مدن بدون تكوين اقتصادى ذاتى Settelement without Self-Containment، وذلك من خلال استراتيجية لإعادة التوطن السكانى أو إيجاد منافذ لاستيعاب الأنشطة الاقتصادية والسكان فى شكل مدن ذات تكوين اقتصادى ذاتى Settelement with Self-Containment ، وذلكمن خلال استراتيجية شاملة تهدف لإحداث التوازن الإقليمى لتوطن الأنشطة الاقتصادية.

وسيتم فى هذا الفصل دراسة مفهوم ومكونات القاعدة الاقتصادية لإنشاء المدن الجديدة، ثم عرض مفهوم القطاعات القائدة ودورها فى تكوين القاعدة الاقتصادية فى المدينة الجديدة ، يليه تحليل لمفهوم المضاعف الإقليمى ودوره فى توسيع القاعدة الاقتصادية واستمرارية دفع النمو فى المدينة الجديدة . ثم عرض لكيفية الاعتماد على القاعدة الاقتصادية لتقدير إجمالى القوة العاملة والتنبؤ بحجم السكان فى المدينة الجديدة . يتبعه تحليل لكيفية تقدير مكونات النمو السكانى فى المدينة الجديدة بشقيه : النمو الأفقى عن طريق صافى الهجرة (الهجرة الداخلة - الهجرة الخارجة) والنمو الرأسى

عن طريق صافى الزيادة الطبيعية (المواليد – والوفيات) مع عرض لعوامل الجذب للهجرة الداخلة وعوامل الطرد للهجرة الخارجة بالمدينة الجديدة . وينتهى هذا الفصل بعرض أنماط انتقال السكان إلى المدن الجديدة .

١ : مفهوم القاعدة الاقتصادية ومكوناتها :

القاعدة الاقتصادية هى مجموعة الأنشطة الاقتصادية التى تقوم عليها الحياة فى مجتمع معين ، ومن ثم فى المدينة الجديدة . وتعد هذه الأنشطة مصدر فرص العمل، وبالتالى مصدر توليد الدخل للسكان، وتمثل القاعدة الاقتصادية المحور الأساسى لحركة السكان والتجارة من وإلى هذه المدينة الجديدة ، وتتكون القاعدة الاقتصادية فى المدينة الجديدة من مجموعتين من الأنشطة الاقتصادية هما :

- الأنشطة الاقتصادية الأساسية .
- الأنشطة الاقتصادية الخادمة .

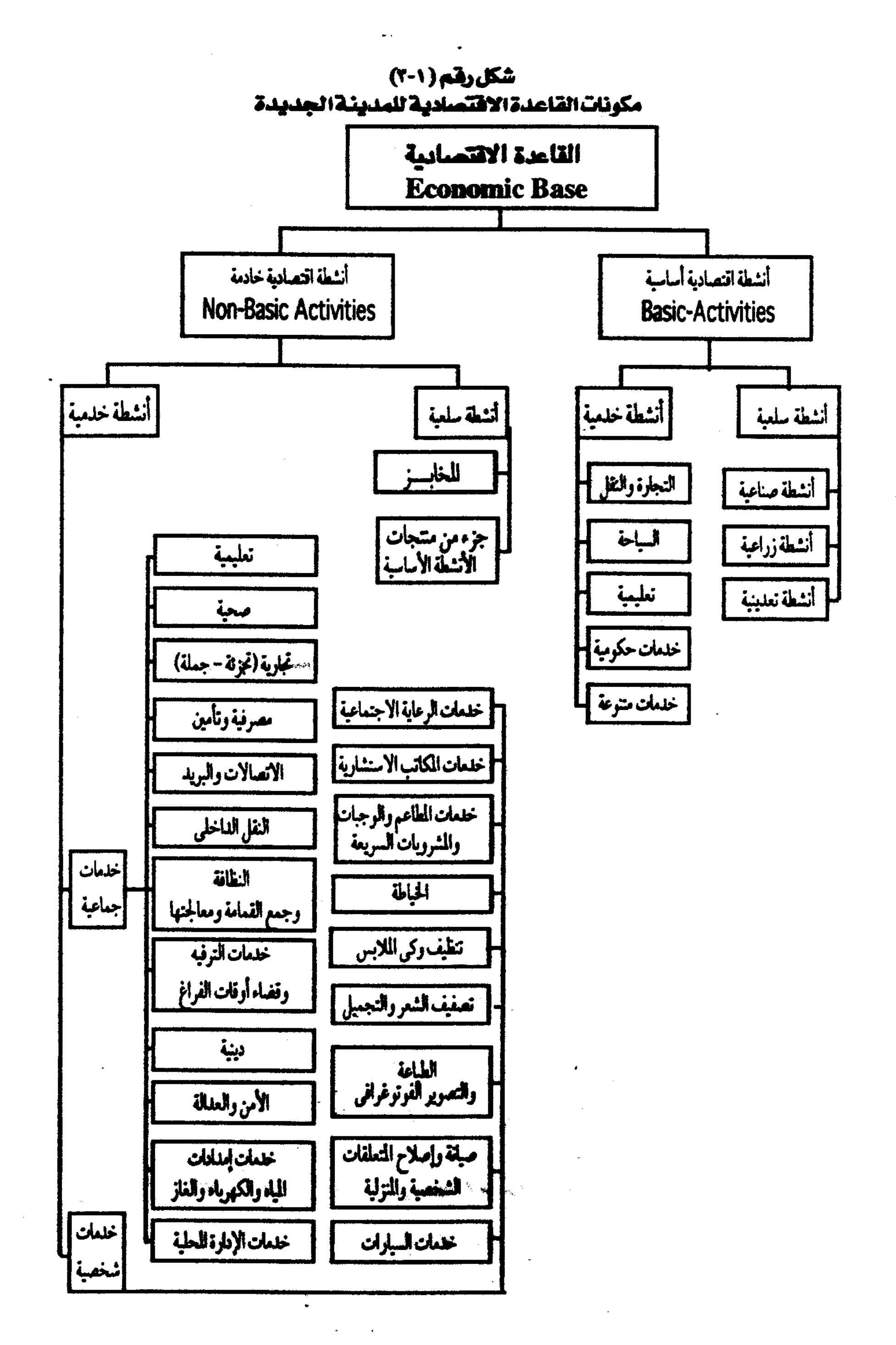
ويوضح الشكل رقم (٣–١) تفضيلات مكونات أنشطة القاعدة الاقتصادية للمدينة الجديدة، بشقيها الأساسية *Basic Activities* والخادمة *Non-Basic Activities*

ومعيار التفرقة بين هاتين المجموعتين من الأنشطة الاقتصادية فى المدينة الجديدة هو المستهلك النهائى لمنتجات تلك الأنشطة من حيث موطن إقامته، فإذا كان المستهلك النهائى لمنتجات أنشطة اقتصادية فى المدينة الجديدة مقيماً فى تلك المدينة كانت تلك الأنشطة خادمة ، وإذا كان المستهلك النهائى لمنتجات أنشطة اقتصادية فى المدينة الجديدة مقيماً خارج تلك المدينة كانت تلك الأنشطة أساسية .

١-١ : الأنشطة الاقتصادية الأساسية فى المدينة الجديدة :

هى الأنشطة الاقتصادية التى تضع ركائز تكوين المدينة الجديدة ، فهى أنشطة تنتج سلعاً أو خدمات ليستخدم إنتاجـــها بالكامل أو جزء منه

شكل رقم (١-٢)
مكونات القاعدة الاقتصادية للمدينة الجديدة



خارج المدينة الجديدة ذاتها، أى أن إنتاج هذه الأنشطة أو جزء منه يتم تصريفه فى أقاليم أخرى خارج المدينة الجديدة ، أو يتم تصريفه خارج الاقتصاد القومى بتصديره إلى دول أخرى. وبالتالى فالأنشطة الاقتصادية الأساسية أنشطة تصديرية ، سواء على المستوى الإقليمى فى حالة تصدير إنتاجها إلى أقاليم أخرى داخل الدولة ، أو على المستوى الدولى فى حالة تصدير إنتاجها إلى دول أخرى، وتجلب تلك الأنشطة الاقتصادية تدفقات نقدية داخلة إلى المدينة الجديدة .

ولايتوقف تأثير هذه الأنشطة وتأثرها عند حد المكان الذى تنشأ فيه، وبالتالى فإن نمو الأنشطة الاقتصادية الأساسية لايعتمد فقط على نمو المدينة الجديدة ، بل يعتمد بدرجة أكبر على عوامل أخرى خارجية مستقلة ، تتمثل فى الطلب خارج المدينة الجديدة على منتجات هذه الأنشطة ، وكلما زاد الطلب على هذه المنتجات كلما زاد حجم التدفقات النقدية الداخلة إلى المدينة الجديدة، والتى تساعد وتحفز نمو المدينة الجديدة . وأن هذه الأنشطة الاقتصادية الأساسية التى تشبع طلباً خارج المدينة الجديدة يرتبط بها أنشطة اقتصادية تنتج سلعاً وسيطة تمثل مستلزمات إنتاج للأنشطة الاقتصادية الأساسية ، وبالتالى يجب تشجيع توطن هذه الأنشطة الاقتصادية الوسيطة داخل المدينة الجديدة للمساهمة فى توسيع القاعدة الاقتصادية فيها مما يساعد على رفع معدلات نمو المدينة الجديدة .

ويجب مراعاة أن جزءاً من إنتاج الأنشطة الأساسية قد يستهلك داخل نطاق المدينة الجديدة، لذلك يمثل هذا الجزء نشاطاً خادماً يجب استبعاده من الأنشطة الاقتصادية الأساسية ، أما عدا ذلك من الإنتاج فيعتبر نشاطاً أساسياً، ومثال ذلك صناعات المنتجات الغذائية ، حيث

يستهلك جزء من إنتاجها داخل المدينة الجديدة يمثل بالتالى نشاطاً خادماً، أما باقى الإنتاج يستخدم خارج المدينة الجديدة ، وبالتالى فهو يمثل نشاطاً أساسياً.

ويتحدد نمط الأنشطة الاقتصادية الأساسية المكونة للمدينة الجديدة استناداً إلى خمسة عوامل هى :

١) الهدف من إنشاء المدينة الجديدة ، فيما إذا كانت مدن ذات تكوين اقتصادى ذاتى أو مدن بدون تكوين اقتصادى ذاتى.

٢) الموقع المخطط لإنشاء المدينة الجديدة .

٣) حجم ونوعية الموارد الاقتصادية المتاحة فى نطاق الموقع المخطط للمدينة الجديدة .

٤) خصائص ونطاق العلاقات الاقتصادية للإقليم الذى تنشأ فيه المدينة الجديدة مع الأقاليم الأخرى داخل الاقتصاد القومى، ومدى ما يترتبط به هذا الإقليم من علاقات متميزة مع العالم الخارجى. ويتوقف ذلك أساساً على كفاءة شبكة الطرق والمواصلات للموقع المختار للمدينة الجديدة.

٥) نوعيات السكان المخطط استقدامهم وتوطينهم فى المدينة الجديدة.

واستناداً إلى العوامل الخمس السابقة ، يمكن تقسيم الأنشطة الاقتصادية الأساسية المكونة للمدينة الجديدة إلى :

- الأنشطة الصناعية كأنشطة اقتصادية أساسية .
- الأنشطة الزراعية كأنشطة اقتصادية أساسية .
- أنشطة الخدمات كأنشطة اقتصادية أساسية .
- الأنشطة التعدينية كأنشطة اقتصادية أساسية .

وسيتم عرض مفاهيم تلك الأنشطة تفصيلياً ، وما قد ينشأ بينها علاقات تداخل أو ترابط على النحو التالى :

١-١-١ : الأنشطة الصناعية كأنشطة اقتصادية أساسية :

يمكن أن يعتمد تكوين المدينة الجديدة على إنشاء قاعدة صناعية يقوم هيكلها الصناعى على نظام من الصناعات قد يأخذ أحد الأنماط التالية :

١) **صناعة أساسية واحدة تقود نمو المدينة الجديدة :** ومن أمثلة تلك الأنشطة مجمع للحديد والصلب، مجمع لإنتاج الألمنيوم ، ..... إلخ

٢) **مجموعة من الصناعات المرتبطة (المتكاملة) :** قد تكون مجموعة صناعات مرتبطة للخلف كصناعة الملابس الجاهزة وما يرتبط بها من صناعات مغذية من صناعات حلج وغزل ونسج الأقطان والأصباغ وأكسسوارات وكماليات الملابس، وكذلك صناعة السيارات ... وغيرها. ويمكن أن تقوم القاعدة الاقتصادية للمدينة الجديدة على مجموعة صناعات مرتبطة للأمام كصناعة البتروكيماويات والتى تبدأ بصناعة تكرير البترول وما يتبعها من صناعات تنشأ لاستخدام تلك المكونات، وقد قامت مدينتى "الجبيل" و "ينبع" فى المملكة العربية السعودية على قاعدة اقتصادية قوامها مجمعات البتروكيماويات.

٣) **مجموعة من صناعات عديدة منفصلة :** ووفقاً لهذا النمط الصناعى يمكن للمدينة الجديدة أن تكون قطب صناعى يقوم على اختيار موطن مناسب لإنشاء مركب صناعى ضخم يجمع العديد من الصناعات المتقدمة[١] . مثل الصناعات الميكانيكية والهندسية، والكهربائية ، والإلكترونية ، والصناعات الكيماوية مثل العقاقير الطبية ، والأسمدة الكيماوية ، والمبيدات الحشرية، والأصباغ، هذا إضافة إلى صناعات المنسوجات والملابس الجاهزة ، والصناعات الغذائية .

---

(١) محمد محمود إبراهيم الديب، *المستعمرات الصناعية : تخطيطاً وإنشاءً* (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ، الطبعة الأولى، ١٩٧٣) ص ٤٢٠.

ويضم القطب الصناعى خليط من أحجام مختلفة من صناعات كبيرة الحجم، وصناعات متوسطة الحجم، وصناعات صغيرة الحجم، ويتولد عن القطب الصناعى حجم مرتفع من الدخول، مما يؤثر بدرجة كبيرة على التنمية المحلية للمدينة الجديدة ، بل ويتخطاها للتأثير على التنمية الإقليمية والقومية .

١-١-٢ :الأنشطة الزراعية كأنشطة اقتصادية أساسية:

يمكن أن تنشأ المدينة الجديدة مرتكزة على أنشطة استصلاح واستزراع الأراضى الجديدة ، وإنتاج المحاصيل الزراعية ومنتجات الفواكه ، والمنتجات الحيوانية والداجنة التى تفيض عن الاحتياجات المحلية لسكان المدن الجديدة ، ويتم تصدير الفائض إلى الأقاليم الأخرى خارج المدينة الجديدة لتجلب تدفقات نقدية إلى داخل إقليم المدينة الجديدة .

ويمكن توطين مجموعة من الصناعات التى تتكامل مع الأنشطة الزراعية فى المدينة الجديدة [1]، سواء صناعات متكاملة للأمام مثل صناعات تعبئة وتغليف المنتجات الزراعية ، وصناعات حفظ المنتجات الزراعية ، وصناعات منتجات الألبان، وتصنيع اللحوم ، والمطاحن، وصناعات العطور ومنتجات التجميل التى تقوم على منتجات نباتية ، وصناعات الأدوية التى تقوم على الأعشاب الطبية ، ... وغيرها . أو صناعات متكاملة للخلف مثل مصانع الأسمدة الكيماوية والعضوية ، والمبيدات الحشرية ، ومعامل أبحاث الهندسة الوراثية النباتية والحيوانية ، ومصانع إنتاج العلف الحيوانى، وورش تصنيع المعدات والآلات الزراعية، .....،وغيرها.

(١) لمزيد من التفصيل عن مفاهيم المجمعات الزراعية الصناعية ودورها فى خلق مجتمعات جديدة ، يمكن الرجوع إلى :

– خالد أحمد يونس، *تركز الإنتاج والمجمعات الزراعية الصناعية* (القاهرة: معهد التخطيط القومى، سلسلة أوراق عمل بحثية ، ورقة عمل رقم ١٨ ، سبتمبر ١٩٨٣).

كما يمكن توطين مجموعة من أنشطة الخدمات التى تتكامل مع الأنشطة الزراعية فى المدينة الجديدة مثل أنشطة صيانة وإصلاح المعدات والآلات الزراعية ، تجارة الجملة والتجزئة لمستلزمات الإنتاج الزراعية من أسمدة ومبيدات وبذور ، وتجارة معدات الآلات الزراعية والرى، وخدمات الإرشاد الزراعى، ... وغيرها.

١-١-٢: أنشطة الخدمات كأنشطة اقتصادية أساسية:

يمكن أن تنشأ المدينة الجديدة مرتكزة على أنشطة الخدمات كأنشطة اقتصادية أساسية تسهم فى تكوينها وتدعم نموها، شريطة أن تتوافر لهذه الأنشطة الخدمية خاصية انتشار استهلاكها خارج نطاق المدينة الجديدة ، ولعل من أهم أنشطة الخدمات التى تصلح لهذا الدور :

- الأنشطة التجارية والنقل.
- الأنشطة السياحية والمتنزهات.
- الأنشطة التعليمية التى تتميز بالانتشار الواسع لخدماتها.
- أنشطة الخدمات الحكومية .
- خليط من أنشطة خدمات متنوعة .

أولاً : الأنشطة التجارية وأنشطة النقل :

حيث تنشأ المدينة الجديدة كمركز تسويق يعتمد أساساً على أنشطة تجارة الجملة والتخزين والتوزيع، وفى هذه الحالة يتم إنشاء المدينة الجديدة فى موقع يتوسط أقاليم الإنتاج المباشر المصدرة للمنتجات وأقاليم الاستهلاك المستوردة لتلك المنتجات، ويفضل أن تنشأ المدينة الجديدة على طريق سريع يربط مراكز الإنتاج ومراكز الاستهلاك ، أو يتم ربط المدينة الجديدة بطريق سريع بمراكز الإنتاج ومراكز الاستهلاك إن لم يكن هناك طريق سريع قائم بالفعل.

وكذلك من الممكن أن تنشأ المدينة الجديدة وتتوطن على أحد الطرق الصحراوية الرئيسية والتى تفتقر إلى أنشطة خدمات الطريق من استراحات وموتيلات وفنادق ومطاعم وكافتريات ومحطات خدمات تموين وقود السيارات وخدمات صيانة السيارات وخدمات الأمن والسلامة .. وتكون نشأة المدينة الجديدة فى هذه الحالة معتمدة على أنشطة سياحة أو خدمة الطريق.

ويترتب على التوسع فى شبكات النقل ، وخاصة شبكات الطرق البرية توسع فرص إنشاء مدن جديدة مرتبطة بتلك الطرق، حيث يترتب على ربط الأقاليم ببعضها البعض بشبكات الطرق ظهور نوعين من الآثار الاقتصادية، هما[1]:

أ - الآثار الاقتصادية المباشرة لتوسع شبكات النقل:

تظهر تلك الآثار نتيجة نمو الأنشطة الاقتصادية التى ترتبط ارتباطاً مباشراً بتوسع شبكة الطرق والمواصلات ومن أمثلتها : المكاتب اللازمة لإدارة شبكة السكك الحديدية الجديدة أو الطرق الجديدة ، وقيام بعض الخدمات المرتبطة بالسكك الحديدية مثل ورش الإصلاح والصيانة والجراجات ومكاتب الأمن والحراسة ومكاتب التشغيل العامة للحفاظ على شبكة المواصلات والطرق. هذا فضلاً عن الفنادق والمطاعم والاستراحات والمقاهى ومحلات بيع الأطعمة والمشروبات وغير ذلك من الخدمات التى تخدم المسافرين.

كذلك الحال عندما نمو وسائل النقل الجوى أو البحرى، حيث يترتب على إنشاء المطارات أو الموانئ البحرية زيادة عدد مكاتب السياحة والفنادق والعاملين بالمطارات والموانئ فى مختلف الإدارات ، فضلاً عن تشغيل سيارات الأجرة وسيارات النقل... وهكذا.

---

(١) محمود عبدالسميع على، *محاضرات فى التنمية الاقتصادية : على المستوى القومى والإقليمى* (الزقازيق: مكتبة المدينة ، ١٩٩٨) ص ص ٩٥-٩٨.

ب - الآثار الاقتصادية غير المباشرة لتوسع شبكات النقل:

تتمثل تلك الآثار في التغييرات التي تحدث لاقتصاديات المدن والمناطق المجاورة والتي تحدث عند إنشاء شبكة المواصلات "البرية والبحرية والجوية والسكك الحديدية" ، وبسبب انخفاض تكاليف النقل "للأشخاص والسلع".

فإنشاء خطوط سكك حديدية جديدة أو طرق برية جديدة للربط بين الأقاليم يمكن أن يستحث تنوع وزيادة حجم الإنتاج بالأقاليم، ويحدث ذلك عندما يزداد الطلب من خارج الإقليم على منتجات الإقليم، حيث يترتب على حركة البيع إلى خارج الإقليم أو الصادرات خارج الدولة قيام بعض الأنشطة الأخرى مثل عمليات التجميع والتخزين والتعبئة والتغليف وعمليات الشحن، وقد تجرى بعض العمليات الأخرى على السلع قبل تصديرها للخارج. وبالمثل عندما يقوم الإقليم "أو المدينة" باستيراد السلع من خارجه تقوم بعض الأنشطة مثل عمليات التفريغ والتوزيع والتعبئة والتغليف والنقل وتنشط حركة البيع من أجل تصريف السلع المستوردة، وقيام بعض العمليات الصناعية، وربما ينشط الإنتاج الصناعي وعلى الأخص إذا كانت السلع المستوردة مواد أولية تستخدم في الإنتاج الصناعي... وهكذا.

وخلاصة ما سبق هو أن التأثير المباشر وغير المباشر إنما يؤدى إلى إتاحة فرص عمل ليس فقط في قطاع النقل والمواصلات بل وفي قطاعات النشاط الاقتصادي الأخرى. ومن ثم خلق قاعدة اقتصادية يمكن أن تكون أساساً لخلق مدن جديدة .

ويترتب على التوسع في شبكات الطرق وشبكات النقل والمواصلات المختلفة توسع حضري سريع للمراكز الحضرية القائمة، فضلاً عن فرص ظهور مجتمعات جديدة مستحثة بأنشطة خدمة الطرق، وذلك لأن توسعات شبكات الطرق تولد وفورات خارجية ، تتمثل في الآتي[1]:

---

(1) Renaud, *Op.Cit*, PP. 69-79.

١) يشجع ترابط المراكز الصناعية الهامة بشبكة من الطرق البرية الرئيسية أو بخطوط السكك الحديدية على قيام التجارة بين هذه المراكز، كما قد يؤدى إلى تخفيض تعريفة الشحن ولاسيما عندما يتزايد حجم النشاط التجارى (ومن ثم زيادة حركة النقل) بين هذه المراكز بعضها ببعض.

٢) قد يؤدى تخفيض تعريفة الشحن بين هذه المراكز (المدن) إلى جذب مشروعات صناعية جديدة وحث المشروعات القائمة على التوسع، كما تؤدى إلى تقليل منافسة المدن الأخرى البعيدة عن المحاور الرئيسية للمواصلات.

٣) قد يترتب على نمو حركة النقل بين المدن تحقيق اقتصاديات الإنتاج الكبير، كما أنها أيضاً تؤدى إلى تحسن انتشار المعلومات عن سوق العمل للقوة العاملة التى تفضل الهجرة إلى تلك المدن.

٤) يترتب على زيادة ونمو حركة النقل انخفاض معدلات الشحن والتفريغ وتحسن خدمات النقل والمواصلات، والتى تحث بدورها على زيادة حجم التعامل التجارى بين المدن مرة أخرى. وتسمح الأحجام الكبيرة للتجارة بزيادة حجم الاستثمارات فى خدمات وتسهيلات جديدة مثل : الطرق المزدوجة، وزيادة عدد المركبات، وتشغيل مركبات أسرع، وزيادة أحجام عبوات النقل، وتحسين محطات خدمة سيارات النقل، أو إنشاد خطوط جديدة للسكك الحديدية ..وخلافه.

٥) يترتب على النمو السريع ازدحام المدن القائمة وترتفع تكاليف الخدمات، الأمر الذى يدفع بالمشروعات الصناعية الجديدة إلى التوطن بعيداً عن تلك المدن، وسيكون المكان الأفضل لتلك الصناعات فى المدن

الأصغر التى تقع على امتداد المحاور الرئيسية للمواصلات أو فى المراكز الثانوية للمواصلات والتى تحقق سهولة الوصول إلى الأسواق الرئيسية ، أو فى المجتمعات الجديدة التى تظهر على امتداد شبكات الطرق الجديدة.

ثانياً : الأنشطة السياحية والمتنزهات :

يمكن أن تنشأ المدينة الجديدة معتمدة على خلق وتنمية أنشطة سياحية، معتمدة فى ذلك على استغلال البيئة الطبيعية والتاريخية والدينية والثقافية للموقع المخطط لإنشاء المدينة الجديدة ، لذا يمكن أن تقوم القاعدة الاقتصادية للمدينة الجديدة على أحد (أو خليط من) الأنشطة التالية :

١) **سياحة الشواطئ** : الإصطياف – الرياضات البحرية (رياضات الشاطئ – الغطس Diving – التزحلق على الماء Surfing....).

٢) **السياحة العلاجية** : وتعتمد هذه الأنشطة على توافر عيون المياه المعدنية أو عيون المياه الباردة أو الساخنة ، والرمال ذات الطبيعة الخاصة ، والمناخ ذو الطبيعة الخاصة مثل المناخ الجاف معتدل الحرارة أو المناخ المتشبع بالرطوبة ، ...

ولايتوقف الأمر عند السياحة العلاجية الطبيعية ، ولكنه يتسع ليشمل إنشاء مراكز علاجية متخصصة حديثة ، تعتمد على خبرات بشرية طبية عالية الكفاءة ، وأحدث التقنيات والأجهزة الطبية ، وخدمات الإيواء السياحى الراقى.

٣) **السياحة الدينية** : يقصد بالسياحة الدينية قدوم أفراد أو مجموعات من أماكن بعيدة سواء من داخل أو خارج الدولة لزيارة أماكن دينية مقدسة، سواء بقصد أداء شعائر دينية محددة ، أو بقصد التعرف على طبيعة ووظيفة تلك الأماكن وتاريخها.

٤) **السياحة التاريخية (الآثار)**: يمكن أن تنشأ المدينة الجديدة فى موقع قريب من منطقة آثار تاريخية ، وتكون المدينة الجديدة فى هذه الحالة مدينة خدمات لخدمة السائحين وزوار تلك الآثار، بينما يكون نشاط السياحة هو النشاط الأساسى الذى تقوم عليه المدينة.

٥) **سياحة المؤتمرات** : تقوم أساساً معتمدة على إنشاء مراكز للمؤتمرات تشتمل على قاعات متخصصة لعقد المؤتمرات والندوات واللقاءات العلميةوالاقتصادية والسياسية .. وغيرها، وتكون تلك المراكز مجهزة بأحدث وسائل وتقنيات الاتصال، مع توفير متطلبات تلك المراكز من الخدمات المساندة فى أماكن قريبة منها، سواء فيما يتعلق بمتطلبات الإيواء أو الإعاشة أو الترفيه.

٦) **سياحة الترفيه** : وتقوم سياحة الترفيه على خلق متنزهات خارجية واسعة ومناطق مفتوحة، وحدائق الحيوانات سواء المغلقة أو المفتوحة ومدن الألعاب سواء الأرضية أو الهوائية أو المائية أو ألعاب السيرك، وكذلك المسارح ودور السينما والأوبرا .. وغيرها.

٧) **السياحة الرياضية** : إذ من الممكن إنشاء قرية رياضية تشتمل على ملاعب لجميع أنواع الألعاب الرياضية، وتتاح هذه الملاعب للاستئجار من جانب فرق رياضية من خارج إقليم المدينة الجديدة، بل ومن خارج الدولة للتدرب أو لإقامة المسابقات الرياضية عليها.

وبصفة عامة تجتذب تلك الأنشطة السياحية سكان الأقاليم الأخرى داخل الدولة بل والسائحين من خارج الدولة لطلب تلك الخدمات، ويتناسب الطلب على خدمات تلك الأنشطة طردياً مع وقت الفراغ والذى يتزايد بدوره مع تقدم تكنولوجيا الإنتاج وتنامى مستويات الدخل الفردى. ويترتب على

توطين وتفعيل تلك الأنشطة تدفق تيارات من الإنفاق إلى داخل المدينة الجديدة بواسطة المتنزهين القادمين من خارج إقليم المدينة الجديدة ، فى صورة إنفاق على الخدمات الترفيهية والسياحية، والإنفاق على خدمات الإيواء السياحى خاصة الفندقية ، وكذلك على الوجبات فى المطاعم، وشراء السلع من المحال التجارية ، ... وغيرها، ويكون من شأن هذا الإنفاق توليد دخول للأفراد المقيمين بالمدينة الجديدة ، والتى تدفع بدورها لخلق أنشطة جديدة وفرص عمل جديدة .

ثالثاً : الأنشطة التعليمية التى تتميز بالانتشار الواسع لخدماتها :

يمكن أن تنشأ المدينة الجديدة معتمدة على الأنشطة التعليمية التى تتميز بالانتشار الواسع للطلب على خدماتها والتركز لموطنها، إذ أن اقتصاديات هذه الأنشطة التعليمية لاتتيح لها التواجد فى كل مكان بل تتركز فى مكان معين وليكن المدينة الجديدة ، بينما ينتشر الطلب على خدماتها لسكان الأقاليم الأخرى، مما يولد تدفقات نقدية داخلة إلى المدينة الجديدة ، ومن أمثلة ذلك الجامعات والمعاهد العليا والمدارس المتخصصة ومراكز التدريب.

رابعاً : أنشطة الخدمات الحكومية :

يمكن أن تنشأ المدينة الجديدة معتمدة على نقل إحدى أو بعض الوزارات أو الهيئات الحكومية المركزية من العاصمة وتوطينها فى المدينة الجديدة ، فهى تقدم خدماتها لسكان الأقاليم الأخرى خارج إقليم المدينة الجديدة، وهذا يؤدى بدورة إلى جلب تدفقات نقدية إلى داخل المدينة الجديدة.

خامساً :خليط من أنشطة خدمات متنوعة :

تتمثل فى أنشطة المهن الحرة مثل خدمات المستشفيات التخصصية الحديثة، والعيادات الطبية الخاصة ، ومكاتب الاستشارات القانونية،

والهندسية ، والاقتصادية ، والمالية، والإدارية ، والمحاسبية ، وأنشطة خدمات الطباعة والنشر والتوزيع للمصنفات المقررة والمسموعة والمرئية،... وغيرها، والتى تعتبر أنشطة تصديرية تجلب تدفقات نقدية إلى داخل المدينة الجديدة، وبالتالى فهى أنشطة أساسية مكونة للمدينة الجديدة عندما توجه هذه الخدمات لسكان أقاليم أخرى.

١-١-٤: الأنشطة التعدينية كأنشطة اقتصادية أساسية:

وتتمثل فى أنشطة الاستكشاف والتنقيب واستخراج واستغلال الموارد المعدنية ، والتى يتولد عنها فرص عمل تجذب مراكز اسيطان بالقرب من مواقع تلك الأنشطة التعدينية ، قد تنمو وتتطور لتصبح مدناً جديدة .

ولكن يجب مراعاة أن الموارد المعدنية قابلة للنفاد مع مرور الوقت، وبنفادها ستُفقد فرص العمل التى تولدت عن تلك الأنشطة وتعانى المدينة حالة من الركود تنتهى بهجرها وانتهاء الحياة بها، وتعد مدن التعدين أمثلة واضحة لتلك المدن التى تنشأ لغرض معين ولكنها تُهجر وتنتهى الحياة بها بانتهاء الغرض الذى قامت من أجله، وخاصة المدن التى تنشأ بالقرب من مناجم الذهب والتى تغرى على الانتقال إليها رغم وعورة مواقعها ، ولكن هذه المدن تُهجر بنضوب تلك المناجم، ويطلق عليها "مدن الأشباح Ghost Towns" لأنها نشأت أساساً معتمدة على "صناعة منتحرة Suicidal Industry" والتى تشمل أنشطة التعدين والأنشطة الاستخراجية[1].

وعند اختيار نوعية الأنشطة الاقتصادية الأساسية المكونة للمدينة الجديدة يجدر مراعاة: أن ترتكز هذه الأنشطة على موارد طبيعية متجددة وغير قابلة للنفاد تكون متوافرة أو يسهل توفيرها فى نطاق إقليم المدينة

(١) هدى محمد صبحى، *الجوانب الإقليمية للتنمية الاقتصادية* (القاهرة : معهد التخطيط القومى، مذكرة داخلية رقم ٦٥ ، ١٩٧٩) ص ٦.

الجديدة ، والابتعاد عن تلك الأنشطة التى تعتمد على الموارد الطبيعية القابلة للنفاد مع مرور الوقت.

أما بالنسبة للمدينة الجديدة التى تنشأ معتمدة على أنشطة الخدمات كأنشطة اقتصادية مكونة ، فيمكن أن تنشأ معتمدة على أكثر من فرع من هذه الأنشطة ، كأن تعتمد على الأنشطة التجارية والنقل بالإضافة إلى أنشطة الخدمات الحكومية أو الأنشطة السياحية والمتنزهات ، .. وكذلك أنشطة الخدمات الأخرى المتنوعة .

١-٢: الأنشطة الاقتصادية الخادمة(١) للمدينة الجديدة:

يقصد بها تلك الأنشطة الاقتصادية التى تنشأ وتتوطن بالمدينة الجديدة ليُستَخدم إنتاجها لخدمة سكان تلك المدينة الجديدة فقط(٢)، فهى أنشطة تتوطن داخل إقليم المدينة الجديدة لتُنتج سلع أو خدمات تستهلك بالكامل داخل إقليم المدينة الجديدة، وتنتشر هذه الأنشطة فى جميع أنحاء المدينة الجديدة لإشباع طلب محلى لسكان المدينة الجديدة أساساً، ويمكن تقسيم الأنشطة الاقتصادية الخادمة فى المدينة الجديدة إلى مجموعتين :

١-٢-١: أنشطة اقتصادية خادمة سلعية:

تشمل المخابز التى تنتج الخبز للاستهلاك المحلى داخل المدينة الجديدة، إضافة إلى ذلك الجزء من إنتاج الأنشطة السلعية الأساسية الذى يوجه لإشباع طلب محلى داخل المدينة الجديدة .

١-٢-٢: أنشطة اقتصادية خادمة خدمية:

تمثل الجزء الأكبر من الأنشطة الخادمة فى أى مستوطنة بشرية

---

(١) يكون من الضرورى توضيح أن الأنشطة الخادمة للمدينة الجديدة لاتنصرف لأنشطة الخدمات، إذ أن الأنشطة الخادمة يمكن أن تشمل أنشطة إنتاج سلعى إلى جانب أنشطة الخدمات ، يستهلك كل إنتاجها أو جزء منه داخل نطاق المدينة الجديدة .

(٢) أحمد على إسماعيل، *جغرافية المدن* (مكتبة سعيد رأفت، الطبعة الثانية ، ١٩٨٢) ص١٦٩.

Human Settelement ، ومن ثم فى المدينة الجديدة ، وتنقسم الأنشطة الخدمية الخادمة فى المدينة الجديدة بدورها إلى مجموعتين فرعيتين :

أولاً: مجموعة خدمات جماعية :

وهى الخدمات التى توجه لإشباع الطلب المحلى من جانب سكان المدينة الجديدة ، وتفرض طبيعة اقتصادياتها أن يتم استهلاكها بصورة جماعية من جانب طالبى تلك الخدمات، وتشمل مجموعات الأنشطة الخادمة التالية:

١) **الخدمات التعليمية :** وتشمل دور الحضانة ، والمدارس بجميع مراحلها، وخدمات التعليم فى المراحل الجامعية التى يمكن تقديمها لسكان المدينة الجديدة من داخل المدينة ، والإدارات التعليمية التابعة لوزارة التعليم والمشرفة على العملية التعليمية فى المدينة الجديدة، إضافة إلى خدمات التدريب، سواء تلك التى تقوم على برامج نظرية أو تلك التى تقوم على برامج عملية تطبيقية ...

٢) **الخدمات الصحية :** وتشمل المستشفيات والمستوصفات العامة والخاصة، والعيادات الطبية الخاصة ومراكز التحاليل والأشعة والفحوص الدقيقة ، ومراكز العلاج الطبيعى، ومراكز تنظيم الأسرة ورعاية الطفولة والأمومة، وإدارات الصحة المدرسية ، ووحدات التأمين الصحى، والإدارات الصحية التابعة لوزارة الصحة والمشرفة على تقديم الخدمات الصحية لسكان المدينة الجديدة .

٣) **خدمات تجارية :** وتشمل بصفة أساسية تجارة التجزئة فى المدينة الجديدة والتى تشمل بدورها جميع فروع تجارة السلع بغرض البيع للمستهلك النهائى من سكان المدينة الجديدة وتشمل: متاجر الأثاث

المنزلى والتجهيزات المنزلية، الأجهزة والأدوات المنزلية الكهربائية والإليكترونية، متاجر بيع السلع الغذائية والمستلزمات المنزلية، متاجر بيع الأدوات الكتابية والمدرسية ، الملابس ومستلزماتها، والأحذية والمنتجات الجلدية ومستلزماتها، متعلقات شخصية من ساعات ومشغولات ذهبية وفضية وعطور ومستحضرات تجميل، مستلزمات قطع الغيار والصيانة المنزلية وللسيارات .. ، الصيدليات،.وغيرها. وتشمل كذلك تجارة الجملة التى يكون الهدف الرئيسى لنشاطها تقديم خدماتها لوحدات تجارة التجزئة العاملة فى المدينة الجديدة .

٤) **خدمات مصرفية وتأمين :** وتشمل البنوك وفروعها وشركات التأمين وفروعها ومكاتب الصرافة ... والتى تنشأ فى المدينة الجديدة ليكون هدفها الرئيسى تقديم خدماتها لسكان المدينة الجديدة .

٥) **خدمات النقل الداخلى :** وتشمل خدمات النقل الداخلى للركاب فى المدينة الجديدة والتى تشمل الأتوبيسات والميكروباص وسيارات الأجرة (التاكسى) ، أو شبكات المترو إذا كانت متوافرة . إضافة إلى خدمات النقل الداخلى للبضائع وتشمل سيارات النقل الكبيرة والمتوسطة والصغيرة المخصصة لتقديم خدمات نقل البضائع داخل حدود المدينة الجديدة .

٦) **خدمات الاتصالات والبريد:** وتشمل خدمات البرق والهاتف داخل المدينة الجديدة ، وكذلك السنترالات التى تقام داخل المدينة الجديدة لربطها بباقى أجزاء الدولة والعالم الخارجى، وأيضاً مكاتب البريد التى تعمل داخل المدينة الجديدة .

٧) **خدمات النظافة وجمع القمامة :** وتشمل خدمات النظافة العامة للشوارع والأبنية العامة والخاصة ، وجمع القمامة من المنازل

والمؤسسات والشركات الخاصة والأبنية الحكومية ، وكذلك التخلص منها سواء بالحرق أو بالدفن أو بإعادة فرزها وتدويرها فى استخدامات صناعية جديدة ... ، وهذه الخدمات يمكن أن تؤدى من خلال وحدات عامة أو وحدات خاصة .

٨) **خدمات دينية** : وتشمل دور العبادة التى تقام داخل المدينة الجديدة لتسهل على سكانها ممارسة شعائرهم الدينية فى راحة وحرية تامتين.

٩) **خدمات الترفيه وقضاء وقت الفراغ** : وتشمل خدمات رياضية من أندية عامة ، أو مراكز خاصة لتقديم خدمات الأجهزة الرياضية الثابتة، والمسارح ، ودور السينما، والمتنزهات العامة، والمقاهى...

١٠) **خدمات الأمن والعدالة** : وتشمل مراكز الشرطة ، وما يلحق بها من خدمات مدنية ، وإدارات السجون والإصلاح الاجتماعى، والمحاكم ومؤسسات القضاء.

١١) **خدمات إمدادات المياه والغاز والكهرباء** : وتبدأ خدمات الإمداد بالمياه من نقطة استخراج وتنقية المياه حتى وصولها إلى المستهلك النهائى فى المدينة الجديدة . وتبدأ خدمات الإمداد بالكهرباء من التوليد (إذا كان ذلك يتم بمحطات داخل المدينة الجديدة) أو من بداية نقطة الإمداد (إذا كان ذلك من خارج المدينة الجديدة) ، وحتى وصولها إلى المستهلك النهائى فى المدينة الجديدة . وتبدأ إمدادات الغاز من نقطة بداية الإمداد سواء عبر أنابيب أو فى إسطوانات وحتى وصولها إلى المستهلك النهائى فى المدينة الجديدة .

١٢) **خدمات الإدارة المحلية** : وتشمل جهاز تنمية المدينة ، أو مجلس المدينة وما يلحق به من إدارات مختلفة سواء للإسكان، أو للتشجير ورعاية المساحات الخضراء.... وغيرها .

ثانياً: مجموعة خدمات شخصية :

وهى الخدمات التى توجه لإشباع الطلب المحلى من جانب سكان المدينة الجديدة، وتفرض طبيعة اقتصادياتها أن يتم استهلاكها بصورة شخصية من جانب طالبى تلك الخدمات، تشمل مجموعات الأنشطة الخدمية التالية:

١) **خدمات السيارات :** وتشمل خدمات صيانة وإصلاح السيارات من ميكانيكا وكهرباء وأعمال الصاج والسمكرة والدهانات وضبط اتزان العجلات وإصلاح الكاوتشوك والشكمانات ...، وخدمات الغسيل والتشحيم وغيار الزيوت، وخدمات التموين بالوقود.

٢) **خدمات صيانة وإصلاح المتعلقات الشخصية والمنزلية :** وتشمل صيانة وإصلاح الأجهزة الكهربائية من غسالات وثلاجات والمواقد الكهربائية ومواقد الغاز وأجهزة تبريد الهواء والماء، ... وصيانة وإصلاح الأجهزة الكهربائية الإليكترونية من أجهزة تليفزيون وفيديو كاسيت ومسجلات صوت وكاميرات التصوير الفوتوغرافى والفيديو ...، وصيانة وإصلاح المتعلقات الشخصية من ساعات ومشغولات ذهبية وفضية وأحذية وحقائب، .. وصيانة وإصلاح التركيبات المنزلية من إمدادات كهربائية وإنارة ، وإمدادات المياه والصرف الصحى، وإمدادات الغاز ... .

٣) **خدمات الطباعة والتصوير الفوتوغرافى :** وتشمل خدمات التصوير الفوتوغرافى وطبع الصور الفوتوغرافية ، خدمات الكتابة الكهربائية والإليكترونية ، خدمات الطباعة ، والنسخ .. .

٤) **خدمات تصفيف الشعر والتجميل :** وتشمل خدمات تصفيف الشعر للرجال، وخدمات تصفيف الشعر والتجميل للنساء...

٥) **خدمات تنظيف وكى الملابس :** وتشمل خدمات غسيل الملابس سواء بالماء أو بالبخار أو التنظيف الكيميائى (الجاف) ، وخدمات كى الملابس.

٦) **خدمات الخياطة :** وتشمل خدمات الخياطة الرجالية ، وخدمات الخياطة النسائية ، وما يرتبط بهما من خدمات مساعدة .

٧) **خدمات المطاعم والوجبات والمشروبات السريعة :** وتشمل المطاعم سواء تلك التى تقدم الوجبات الأساسية أو الوجبات السريعة Takeaway ، والمحلات التى تقدم المشروبات والمرطبات السريعة مثل محال العصائر والمشروبات الغازية ، أو تلك التى تقدم الأيس كريم ... وغيرها .

٨) **خدمات المكاتب الاستشارية :** وتشمل المكاتب التى تقدم خدمات الاستشارات القانونية ، أو المالية ، أو المحاسبية ، أو الهندسية ... وغيرها.

٩) **خدمات الرعاية الاجتماعية :** وتشمل دور رعاية المسنين، ودور رعاية المعوقين، ودور رعاية الأيتام ومجهولى الأهل، والجمعيات والمؤسسات غير الحكومية الغير هادفة للربح والتى تقدم خدمات اجتماعية ، والنقابات المهنية المختلفة .

١٠) **خدمات أخرى :** وتشمل خدمات إتمام عقود ومراسم الزواج ، خدمات الرعاية المنزلية وخدم المنازل، خدمات تكفين ودفن الموتى ،... وغيرها.

وثمة ملاحظة هامة يجب عدم تجاهلها وهى : أنه يمكن لسكان الأقاليم الأخرى خارج إقليم المدينة الجديدة والذين ينتقلون إليها لإنهاء معاملاتهم

الموجودة بها الاستفادة من تلك الأنشطة الخادمة ، وبالتالى فإنه عند استهلاك سكان أقاليم أخرى لهذه السلع والخدمات التى تنتج أساساً لإشباع طلب محلى فى المدينة الجديدة ، فإنه يجب استبعاد هذا الجزء من الأنشطة الخادمة لأنه يمثل نشاط أساسى يدر تدفقات نقدية داخلة إلى المدينة الجديدة .

أى أن الأنشطة الخادمة التى تنشأ أساساً لخدمة سكان المدينة الجديدة قد تمتد آثارها إلى خارج حدود إقليم المدينة إلى الأقاليم الأخرى، وتولد دخول إضافية لسكان المدينة الجديدة تساعد على إزدياد حجم التبادل التجارى بين اقتصاد المدينة الجديدة واقتصاديات الأقاليم الأخرى خارج إقليم المدينة الجديدة .

وقد تجذب الزيادة فى الأنشطة غير الأساسية نشاطاً أساسياً جديداً، والذى يجذب بدوره نشاطات غير أساسية أخرى[1] ... وهكذا .

ولكن يجب ألا يغيب عن الذهن أن الأنشطة الاقتصادية الأساسية هى المكون الدافع لنمو المدينة الجديدة ، إذ يترتب على توسع تلك الأنشطة توسع تابع فى الأنشطة الاقتصادية الخادمة ، وبالتالى توسع فى الاقتصاد الكلى للمدينة الجديدة ، وذلك لأن أى زيادة فى الطلب على منتجات الأنشطة الاقتصادية الأساسية سيؤدى بدوره إلى زيادة فى الطلب على منتجات الأنشطة الاقتصادية غير الأساسية بفعل تيارات الدخل وتيارات الهجرة السكانية المتدفقة إلى المدينة الجديدة ، مما يوسع من قدرة إسهام الأنشطة الاقتصادية فى توفير فرص العمل، وتحسين مستوى معيشة السكان فى الوقت الحاضر، وتحقيق معدلات تنمية كبيرة فى المستقبل.

---

(١) جون كلايسون ، *مدخل إلى التخطيط الإقليمى : المفاهيم والنظرية والتطبيق*، ترجمة إميل جميل شمعان (بغداد: كلية التخطيط الحضرى والإقليمى، جامعة بغداد ، بدون) ص ١٠.

٢: القطاعات القائدة وتكوين القاعدة الاقتصادية في المدينة الجديدة:

يفضل عند اختيار الأنشطة الاقتصادية المكونة للقاعدة الاقتصادية فى المدينة الجديدة أن تكون أنشطة إنتاج مباشر تنتمى لقطاعات قائدة Leading Sectors ، وتعد أنشطة أساسية فى تكوين المدينة الجديدة واستمرار نموها، وتتميز القطاعات القائدة بالخصائص التالية[١]:

١) قطاعات ديناميكية سريعة النمو تمتلك تكنولوجيا متقدمة .

٢) تشتمل تلك القطاعات على منشآت دافعة Propulsive Firms ، وتتميز تلك المنشآت بكونها ذات حجم كبير نسبياً، ولها قدرة عالية على الابتكار، وتولد قوى دافعة إلى محيطها من خلال الوفورات الاقتصادية الخارجية التى تولدها تلك المنشآت.

٣) تبيع تلك القطاعات كل (أو الجزء الأكبر من) منتجاتها خارج إقليم المدينة الجديدة .

٤) قطاعات لها مرونة طلب دخلية عالية على منتجاتها[٢].

٥) قطاعات لها ارتباطات قوية مع القطاعات الأخرى سواء للأمام أو للخلف.

٦) تمتلك تلك القطاعات خاصية الاستقطاب Polarisation، حيث تستقطب تلك القطاعات وحدات اقتصادية أخرى للتوطن داخل المدينة الجديدة ، ويساعد ذلك على ظهور اقتصاديات التكتل أو التجميع Agglomeration Econmics التى تفيد المدينة الجديدة .

---

(١) المرجع السابق، ص ص ٢٢٣-٢٢٥.

(٢) تحسب مرونة الطلب الدخلية على منتجات القطاع بقسمة نسبة الزيادة فى المبيعات الإجمالية للقطاع على نسبة الزيادة فى الدخل القومى، ويفضل تكميش قيم المبيعات والدخل القومى لتخليصهما من الآثار التضخمية والوصول إلى القيم الحقيقية .

٧) تمتلك تلك القطاعات تأثيرات الانتشار Spread Effects ، حيث تساعد تلك القطاعات على انتشار التنمية إلى خارج المدينة الجديدة من خلال الطلب الفعال المتولد عن تلك القطاعات على منتجات تنتج خارج إقليم المدينة الجديدة .

وبصفة عامة يكون القطاع قائداً عندما يحتوى على أكبر قوة دفع إلى الأمام[١] وإلى الخلف[٢] فى نفس الوقت، وذلك لأن الاستثمار فى هذا القطاع يدفع إلى إنشاء مشروعات جديدة تعمل فى المراحل الإنتاجية السابقة على هذا النشاط لإنتاج مستلزمات إنتاج وسلع وسيطة مغذية للقطاع القائد، وفى نفس الوقت يدفع الاستثمار فى هذا القطاع إلى إنشاء مشروعات جديدة تعمل فى المراحل الإنتاجية اللاحقة للقطاع القائد تستخدم فائض إنتاج هذا القطاع كمدخلات لهذه المشروعات[٣].

وعندما يكون هناك قطاعان أو صناعتان يختلف إتجاه قوى الدفع لكل منهما ، بحيث يكون لأحدهما قوة دفع للأمام فقط وللآخر قوة دفع للخلف فقط، بينما تتساوى فيهما تلك القوى، يفضل اختيار القطاع ذات قوة الدفع للخلف[٤]، لأنه يخلق سوقاً لمشروعات جديدة تمده بمستلزمات الإنتاج والسلع الوسيطة التى يحتاجها، أى أنه يولد طلب فعال يدفع إلى إنشاء ونمو مشروعات جديدة .

---

(١) نسبة عالية من مبيعات الصناعة الوسيطة إلى مجموع المبيعات، وتمثل الاعتماد المتبادل من خلال مبيعات القطاع إلى القطاعات الأخرى، وتحسب كنسبة مئوية لمبيعات الصناعة إلى الصناعات الأخرى منسوبة إلى إجمالى الطلب على منتجات القطاع.

(٢) نسبة عالية من المدخلات الوسيطة إلى مجموع المدخلات، وتمثل الاعتماد المتبادل من خلال مشتريات القطاع من القطاعات الأخرى، وتحسب كنسبة مئوية لمشتريات الصناعة من منتجات الصناعات الأخرى منسوبة إلى إجمالى إنتاج القطاع.

(3) Benjamin Higgins, ***Economic Development*** (New York: W. W. Norton & Company Inc., 1968) P.338.

(٤) عمرو محيى الدين، ***التخلف والتنمية*** (القاهرة: دار النهضة العربية ، ١٩٧٧) ص٢٢٠.

وتؤكد الدراسات أن الصناعات الوسيطة تكون فيها كل من آثار الدفع إلى الأمام وإلى الخلف مرتفعة ، مثل صناعة الحديد والصلب، وصناعات المعادن غير الحديدية ، وصناعة الورق ومنتجاتها، وصناعات المنتجات البترولية ، وصناعات منتجات الفحم، وصناعات الكيماويات، وصناعات المنسوجات، وصناعات منتجات المطاط، والطباعة والنشر.

بينما تكون آثار الدفع إلى الخلف مرتفعة وآثار الدفع إلى الأمام منخفضة فى الصناعات النهائية، مثل صناعات الجلود ومنتجاتها، صناعات منتجات الحبوب المطحونة ، وصناعات الأثاث والمنتجات الخشبية ، وصناعات الملابس الجاهزة ، وصناعات معدات النقل، وصناعات الآلات، وصناعات منتجات المعادن النفيسة والمياه المعدنية ، وصناعات بناء السفن.

وتكون آثار الدفع إلى الأمام مرتفعة وآثار الدفع إلى الخلف منخفضة فى أنشطة المنتجات الأولية الوسيطة ، مثل أنشطة التعدين ، وأنشطة استخراج البترول والغاز الطبيعى، وأنشطة الزراعة والغابات، وأنشطة توليد الطاقة الكهربائية وصناعة الزجاج .

وتكون كل من آثار الدفع إلى الأمام وإلى الخلف منخفضة فى أنشطة المنتجات الأولية النهائية ، مثل أنشطة الصيد، وأنشطة خدمات النقل، والأنشطة التجارية ، وأنشطة الخدمات بصفة عامة.

ويعطى الجدول (١-٣) بعض مؤشرات لآثار الدفع للأمام وللخلف فى عدة أنشطة اقتصادية .

جدول رقم (١-٢)

متوسط درجة الاعتماد المتبادل بين القطاعات الاقتصادية

القطاع	آثار الدفع للأمام	آثار الدفع للخلف
١- الصناعات الوسيطة:		
- الحديد والصلب	٧٨	٦٦
- المعادن غير الحديدية	٨١	٦١
- الورق ومنتجاته	٧٨	٥٧
- المنتجات البترولية	٦٨	٦٥
- منتجات الفحم	٦٧	٦٣
- الكيماويات	٦٩	٦٠
- المنسوجات	٥٧	٦٧
- منتجات المطاط	٤٨	٥١
- الطباعة والنشر	٤٦	٤٩
٢- الصناعات النهائية :		
- الجلود ومنتجاتها	٣٧	٦٦
- منتجات الحبوب المطحونة	٤٢	٨٩
- الأثاث والمنتجات الخشبية	٣٨	٦١
- الملابس الجاهزة	١٢	٦٩
- معدات النقل	٢٠	٦٠
- الالات	٢٨	٥١
- منتجات المعادن النفيسة والمياه المعدنية	٣٠	٤٧
- الصناعات الغذائية	١٥	٦١
- بناء السفن	١٤	٥٨
- صناعات متنوعة (مختلطة)	٢٠	٤٣
٣- المنتجات الأولية الوسيطة :		
- التعدين (المعادن)	٩٣	٢١
- التعدين (الفحم)	٩٧	٢٣
- البترول والغاز الطبيعي	٨٧	١٥
- الزراعة والغابات	٧٢	٣١
- الطاقة الكهربائية	٥٩	٢٧
- الزجاج	٥٢	١٧
٤- المنتجات الأولية النهائية :		
- الصيد	٣٦	٢٤
- النقل	٣٦	٣١
- التجارة	١٧	١٦
- الخدمات	٣٤	١٩

Source : Albert O. Hirschman, ***The Strategy of Economic Development*** (New Haven: Yale University Press, Third Printing, 1960) P.106.

وعند اختيار الأنشطة المكونة للقاعدة الاقتصادية للمدينة الجديدة تظهر أهمية التركيز أولاً على الأنشطة التى تمتلك آثار دفع مرتفعة إلى الأمام وإلى الخلف، يلى ذلك اختيار الأنشطة التى تمتلك آثار دفع مرتفعة إلى الخلف وآثار دفع منخفضة إلى الأمام، يليها الأنشطة التى تمتلك آثار دفع مرتفعة إلى الأمام وآثار دفع منخفضة إلى الخلف... وهكذا[1].

ولكن يجب أن يراعى توافر مستلزمات الإنتاج - والتى تمثل مدخلات للمشروعات التى يمكن أن تنشأ مستحثة بآثار الدفع إلى الخلف للقطاع القائد بصفة خاصة - داخل نطاق الإقليم المخطط لإنشاء المدينة الجديدة فيه أو بالقرب منه، إذ أنه من الممكن أن يوفر القطاع القائد جانب الطلب لمشروع جديد ينشأ مستحث لتقديم مستلزمات إنتاج للقطاع القائد ولكن هذا المشروع المستحث قد يجد صعوبة فى الحصول على الموارد الطبيعية ومستلزمات الإنتاج اللازمة له من داخل نطاق إقليم المدينة الجديدة ، وبالتالى يضطر إلى استيرادها من الأقاليم الأخرى، وهنا قد تتسبب أضرار جانب العرض فى أن يفقد المشروع وفورات جانب الطلب.

هذا ويجب عدم إغفال عوامل العرض الداخلية فى المدينة الجديدة ، وهى رأس المال والعمالة والموارد الطبيعية ومستوى التكنولوجيا المتاحة والبنية الأساسية ، إضافة إلى الهيكل الاقتصادى والاجتماعى ونوعية الحياة وتوقعات المجاميع الاقتصادية[2].

---

(١) لمزيد من التفاصيل عن أقطاب النمو وإعادة توزيع الأنشطة على المستوى الإقليمى ، يمكن الرجوع إلى :

- Antoni R. Kkinski, ***Growth Poles and Grwoth Centers in Regional Planning*** (Paris: Mouton, 1972) Ch.3.4.

(٢) جون كلايسون، *مرجع سابق*، ص ص ١٣٥ ، ١٥٢.

٣- المضاعف الإقليمى وتوسيع القاعدة الاقتصادية واستمرارية دفع النمو فى المدينة الجديدة:

اتضح من دراسة وتحليل الأنشطة الاقتصادية المكونة للقاعدة الاقتصادية بالمدينة الجديدة أن التدفقات النقدية التى تكتسبها الأنشطة الأساسية تسهم فى توسيع الأنشطة الوسيطة والأنشطة الخادمة سواء عن طريق الطلب الإنتاجى أو عن طريق الإنفاق الاستهلاكى، وذلك بسبب ترابط القطاعات الاقتصادية ضمن الاقتصاد الإقليمى للمدينة الجديدة، وانتشار القوى الدافعة الناشئة من أى قطاع إلى جميع القطاعات الأخرى سواء بطريق مباشر أو غير مباشر(١).

ويمثل المضاعف فى هذه الحالة المعدل بين الدخول المكتسبة للأنشطة الأساسية وبين الزيادة المترتبة على ذلك فى الدخل الإقليمى للمدينة الجديدة فى فترة زمنية معينة ، حيث أن التدفقات النقدية الداخلة تؤدى إلى زيادة استغلال الموارد فى إقليم المدينة الجديدة ، وبالتالى زيادة صادراتها مما يولد فائض يؤدى إلى زيادة الميل للاستيراد وخلق بعض الضغوط التضخمية والتى سوف ترفع من مستوى الأجور، مما يجتذب المهاجرين للمدينة الجديدة ، وستؤدى زيادة الواردات إلى تشجيع أنشطة جديدة لإحلال هذه الواردات... وهكذا تستمر وتتوالى هذه العملية التراكمية ، حيث تجتذب مشروعات جديدة ومهاجرين جدد، وسوف يؤدى استمرار هذه العملية التراكمية إلى ظهور الوفورات الخارجية والتى تجتذب بدورها صناعات وأنشطة جديدة(٢).

ويلاحظ أن لمضاعف الدخل الإقليمى تسربات(٣). كلما اتسعت قلت من

(١) أبوبكر متولى ، *الإطار العام للتخطيط الإقليمى* (القاهرة : معهد التخطيط القومى، مذكرة داخلية رقم ٢١١، ١٩٧٢) ص ٤٤.

(٢) هدى محمد صبحى، مرجع سبق ذكره.

(٣) أبوبكر متولى، مرجع سبق ذكره، ص ٤٥.

مقداره، فإذا كانت الأنشطة الأساسية تعتمد فى إنتاجها على استيراد مدخلاتها من السلع الوسيطة يكون مقدار المضاعف منخفضاً عنه فى حالة اعتماد الأنشطة الأساسية فى إنتاجها على منتجات الأنشطة الوسيطة المحلية داخل المدينة الجديدة ، وكذلك فإنه كلما اعتمدت المدينة الجديدة فى الحصول على السلع الاستهلاكية عن طريق الاستيراد من الأقاليم الأخرى دون العمل على إنشاء صناعات محلية لإنتاج هذه السلع كلما أدى ذلك إلى زيادة قيمة التسرب من مقدار المضاعف. وبالتالى فإن أى زيادة فى العمالة الأساسية سيكون لها تأثير مضاعف محدود على الأنشطة غير الأساسية إذا كان الجزء الأكبر من الدخل الإضافى يذهب إلى خارج إقليم المدينة الجديدة فى شكل إنفاق على الواردات.

لذا يكون من الضرورى أن يأخذ المخطط فى اعتباره اختيار الأنشطة الاقتصادية التى تقلل من فجوة المضاعف، ويتحقق ذلك باختيار الأنشطة الاقتصادية الأساسية المترابطة بعلاقات إنتاجية متكاملة ، مع مرعاة توفير الأنشطة الاقتصادية الخادمة ، إذ أن النمو فى اقتصاد المدينة الجديدة لايكون مستحثاً فقط بزيادة صادرات منتجات الأنشطة الاقتصادية الأساسية ، ولكن يكون مستحثاً أيضاً بإحلال الواردات[(١)].

ولما كانت هناك صعوبة فى قياس مضاعف الدخل الإقليمى فى كثير من الأحيان، يمكن اللجوء إلى قياس المضاعف الإقليمى البسيط وهو ما يطلق عليه مضاعف العمالة الإقليمى ، والذى يقيس العلاقة بين العمالة فى الأنشطة الأساسية والعمالة فى الأنشطة الخادمة ، وتشير بعض الدراسات الاقتصادية[(٢)]. إلى أن المدينة الجديدة ذات القاعدة الاقتصادية السليمة هى

---

(١) جون كلايسون، *مرجع سبق ذكره* ، ص ص ١٠٩-١١٠.

(٢) أحمد خالد علام ، *تخطيط المدن* (القاهرة : مكتبة الزنجلو المصرية ، ١٩٨٠) ص١٨٩.

التى يعمل بها من ٢:١,٥ عامل فى الأنشطة الاقتصادية الخادمة لكل عامل فى الأنشطة الاقتصادية الأساسية ، وتوسع دراسات أخرى هذا المعدل ليصل إلى من ٢ :٠,٥ عامل فى الأنشطة الاقتصادية الخادمة لكل عامل فى الأنشطة الاقتصادية الأساسية ، وأوضحت كثير من الدراسات[١]. أن معدل النشاط الأساسى إلى النشاط الخادم يظهر ارتفاعاً فى نسبة العاملين بالأنشطة الاقتصادية الخادمة كلما ازداد نمو المدينة الجديدة وتوسع حجمها.

ويصور المضاعف الإقليمى البسيط العلاقة بين الأنشطة الاقتصادية المكونة للمدينة الجديدة داخل حدود إقليمها، أى العلاقة بين الأنشطة الأساسية والأنشطة الخادمة ، ويمكن دراسة هذه العلاقة من خلال حساب القوة العاملة أو الأجور أو القيمة المضافة أو قيمة الإنتاج أو حجم الإنتاج لكل من الأنشطة الأساسية والأنشطة الخادمة ، ويمكن حساب المضاعف الإقليمى البسيط من خلال معامل الأساس/الاستخدام Base/Non-BaseRatio.

ويتم تفسير معامل الأساس/الاستخدام من خلال أى من العلاقتين التاليتين[٢]:

أ) العلاقة بين العمالة الإجمالية فى الأنشطة الاقتصادية الأساسية والخادمة إلى العمالة فى الأنشطة الاقتصادية الأساسية فى المدينة الجديدة . ويمكن تصوير هذه العلاقة من خلال المعادلة التالية :

---

(١) أحمد على إسماعيل، مرجع سبق ذكره، ص ١٧١.

(٢) محمد حسن فج النور، *مجالات التخطيط الإقليمى وأساليبه التحليلية* (القاهرة: معهد التخطيط القومى، مذكرة خارجية رقم ١٠٤٠ ، ١٩٧٣) ص ٧٠.

- Walater Isard, ***Methods of Regional Analysis*** (Cambridge : The M.I.T. Press, Tenth Printing, 1976) P.189.

$$M_r = \frac{B_e + S_e}{B_e}$$

حيث إن :

M_r = المضاف الإقليمى البسيط.

B_e = إجمالى عدد العاملين فى الأنشطة الأساسية .

S_e = إجمالى عدد العاملين فى الأنشطة الخادمة .

ب) العلاقة بين الزيادة فى العمالة الإجمالية فى الأنشطة الاقتصادية الأساسية والخادمة إلى الزيادة فى العمالة فى الأنشطة الاقتصادية الأساسية فى المدينة الجديدة . ويمكن تصوير هذه العلاقة من خلال المعادلة التالية :

$$M_r = \frac{\Delta B_e + \Delta S_e}{\Delta B_e}$$

حيث أن :

ΔB_e = التغير فى إجمالى عدد العاملين فى الأنشطة الأساسية.

ΔS_e = التغير فى إجمالى عدد العاملين فى الأنشطة الخادمة .

وبالتالى يمكن حساب التغير النهائى فى العمالة الإجمالية المترتب على زيادة أولية فى العمالة الأساسية من خلال المعادلة التالية :

$$\Delta L = \Delta B (M_r)$$

حيث إن :

ΔL = التغير النهائى فى إجمالى العمالة فى المدينة الجديدة .

ويستخدم المضاعف الإقليمى البسيط فى :

١) التعرف على تركيب هيكل القاعدة الاقتصادية عن طريق دراسة نسب الأنشطة الأساسية فى المدينة الجديدة .

٢) التنبؤ بالنمو فى القاعدة الاقتصادية فى المدينة الجديدة عن طريق تقييم فرص النمو المتوقعة للأنشطة الأساسية .

ويلاحظ أن : العمالة فى المشروعات المكونة للقاعدة الاقتصادية فى المدينة الجديدة سواء كانت فى الأنشطة الأساسية أو الخادمة يمكن أن تكون عمالة مقيمة تسكن المدينة الجديدة ، أو عمالة غير مقيمة تنتقل يومياً إلى مجتمعات أخرى قائمة . وعندما تكون العمالة مقيمة تكون آثار المضاعف مرتفعة ويكون معدل النمو للمدينة الجديدة مرتفع وسريع، بينما عندما تكون العمالة غير مقيمة تكون آثار المضاعف منخفضة ويكون معدل نمو المدينة الجديدة منخفض وبطئ .

لذا يجب تقدير ذلك الجزء من الدخل الإقليمى فى المدينة الجديدة الذى تحصل عليه العمالة غير المقيمة ، وكذلك تقدير ذلك الجزء من دخل العمالة غير المقيمة الموجه للإنفاق داخل المدينة الجديدة ، وغالباً ما يكون هذا الجزء بسيطاً، وذلك لأنه كلما زاد حجم التسرب من الدخل الإقليمى للمدينة الجديدة فى صورة استحقاقات وأجور للعمالة غير المقيمة كلما انخفض حجم المضاعف الإقليمى للمدينة الجديدة مما يقلل من معدل نمو الدخل والاقتصاد الإقليمى للمدينة الجديدة .

وليس هذا فقط بل يجب مراعاة أن مالكى المشروعات فى المدينة الجديدة من الممكن أن يكونوا مقيمين فى المدينة الجديدة أو غير مقيمين، وأنه إذا كان مالكى المشروعات غير مقيمين فإن جزء من الدخل الإقليمى للمدينة الجديدة سوف يتسرب فى صورة أرباح وعوائد ملكية تدفع لمالكى هذه المشروعات لتنفق خارج المدينة الجديدة[1]، وهذا أيضاً يقلل من حجم

---

(1) J. Parry Lewis. ***Urban Economics*** (London: Edward Arnold Publishers Ltd., First Published, 1979) P.21.

المضاعف الإقليمى مما يقلل من معدل نمو الدخل والاقتصاد الإقليمى للمدينة الجديدة ، وحتى عندما يكون مالكى المشروعات مقيمين داخل المدينة الجديدة فإن هذا لايمنع من تسرب جزء من الدخل الإقليمى فى صورة أرباح وعوائد ملكية تنفق خارج المدينة الجديدة ، لأنه ليس هناك ما يؤكد على أن مالكى المشروعات سيدورون صافى أرباحهم وعوائد الملكية فى استثمارات داخل المدينة الجديدة .

لذا يجب التخطيط لاستقطاب نوعية العمالة والسكان التى تقطن المدينة الجديدة ، بحيث تتوافر فيها الدافع والرغبة للإقامة الدائمة فى المدينة الجديدة ، ويجب توفير عوامل الجذب بتوفير مستوى المعيشة الذى يغرى السكان والعمالة على الإقامة الدائمة داخل المدينة الجديدة ، وهذا يضمن أن الجزء الأكبر من الدخل الإقليمى المتولد داخل المدينة الجديدة سوف ينفق داخلها، مما يؤدى إلى زيادة حجم المضاعف الإقليمى الذى يدفع إلى استمرار نمو الأنشطة الاقتصادية داخل المدينة الجديدة .

ومن ثم يتضح أن إنشاء المدينة الجديدة يرتبط بتوافر قاعدة اقتصادية تضمن حياة ديناميكية مستمرة لحجم السكان المرتقب توطينه فى المدينة الجديدة ، بل وأن حجم القاعدة الاقتصادية وهيكلها يحدد حجم السكان الذى يمكن للمدينة الجديدة استيعابه و هذا يوضح أهمية دراسة العلاقة بين القوة العاملة والسكان بالمدينة الجديدة .

٤: القاعدة الاقتصادية والتنبؤ بحجم السكان فى المدينة الجديدة:

تزداد أهمية التنبؤ بحجم السكان كأحد المتغيرات الهامة عند التخطيط لإنشاء المدينة الجديدة ، ذلك لأن الهدف الأساسى لإنشاء المدن الجديدة هو توطين مجموعة من السكان داخل كيان اقتصادى واجتماعى جديد تكون له شخصيته المستقلة . وتتم عملية التنبؤ بحجم السكان المتوقع توطنيه فى

المدينة الجديدة وفقاً لحجم القاعدة الاقتصادية وهيكلها ومعدل نموها، وهنا يكون حجم السكان المخطط متغير تابع لحجم القاعدة الاقتصادية فى المدينة الجديدة ، ويتحدد كدالة فى حجم ونوعية الأنشطة الاقتصادية (الأساسية والخادمة) المكونة للمدينة الجديدة . وفى المرحلة التالية من التخطيط يتحول حجم السكان المقدر ليكون متغير مستقل تتحدد وفقاً له باقى المتغيرات التخطيطية (من إسكان، ومرافق ، وخدمات ....) ، ويجب أن يكون تقدير حجم السكان للمدينة الجديدة واقعياً بما يضمن تحقيق التوازن بين النمو السكانى والنمو المادى لقوام المدينة .

وعند تقدير حجم سكان المدينة الجديدة يتم تحليل حجم وهيكل الأنشطة الاقتصادية الأساسية المخطط توطنها فى المدينة الجديدة ، بهدف تقدير حجم العمالة الأساسية ، والتى سوف تحضر أسرها معها أو تكون أسراً جديدة للتوطن والاستقرار فى المدينة ، ويمثل مجموع أفراد هذه الأسر حجم السكان الأولى للمدينة الجديدة . وبعد ذلك يتم تحديد مقدار طلب حجم السكان الأولى على الخدمات، بهدف تحديد حجم العمالة الخادمة ، والتى سوف تحضر أسرها معها أو تكون أسراً جديدة للتوطن والاستقرار فى المدينة ، ويمثل مجموع أفراد هذه الأسر حجم السكان المشتق للمدينة الجديدة ، .... وهكذا، وفى النهاية يتم تحديد حجم السكان الإجمالى للمدينة الجديدة بجمع حجم السكان الأولى وحجم السكان المشتق.

ويمكن استخدام نموذج "لورى" [1]. لدراسة طبيعة العلاقات المتبادلة

---

(١) - محمود سمير طوبار، *نماذج النمو الاقتصادى ونماذج التخطيط الرياضية والقياسية، الجزء الثانى* (القاهرة : دار النهضة العربية ، ١٩٧٦) ص ص٢-٢٩.

- طلعت الدمرداش إبراهيم ، الجوانب الاقتصادية فى تخطيط المجتمعات الجديدة، مرجع سبق ذكره ، ص ص ٥٧-٦٢، ٩٧-١٠٢.

بين القاعدة الاقتصادية والقوة العاملة والسكان فى المدينة الجديدة وهو نموذج تخطيطى يساعد فى التنبؤ بحجم القوة العاملة والسكان فى المدينة الجديدة. وسيتم تحليل تلك العلاقات من خلال النموذج المشار إليه على النحو التالى:

٤-١: تقدير إجمالى القوة العاملة:

يمكن حساب إجمالى القوة العاملة للمدينة الجديدة من خلال المعادلة التالية :

$$E = B + S \qquad (١)$$

حيث إن :

E = إجمالى القوة العاملة .

B = العمالة الأساسية .

S = العمالة الخدمية .

٤-٢: تقدير إجمالى السكان:

ويمكن صياغة العلاقة بين حجم القوة العاملة وحجم السكان، إذا علم أن كل مجموعة من القوة العاملة E تعول عدد من السكان P (وهم أسر أفراد القوى العاملة E) ، ويمكن تقدير هذه العلاقة من خلال المعادلة التالية :

$$P = \alpha E \qquad (٢)$$

حيث إن:

P = إجمالى عدد السكان المعالين على إجمالى العمالة (أسر العمالة).

α = معامل الإعالة .

ويمثل عدد الأفراد الذين يعتمدون على الوظيفة الواحدة (أسرة العامل والذى يتولى إعالتها).

ويمكن اعتبار معامل الإعالة α كمضاعف للسكان ، وهو يعبر عن نسبة إجمالى عدد السكان على إجمالى عدد فرص العمل :

$$\alpha = \frac{P}{E} \qquad (٣)$$

ويمكن استخدام المعادلة (٢) فى تقدير حجم السكان المتوقع بناءاً على مستوى النشاط الاقتصادى فى المستقبل بمعلومية عدد فرص العمل الجديدة المتوقعة ، إذ أنه بمعلومية قيمة α لأى مستوى إجمالى العمالة E يمكن الحصول على حجم السكان المطلوب إعالتهم، وذلك بضرب عدد فرص العمل E فى قيمة a :

$$P = \alpha(B+S) \qquad (٤)$$

$$P = \alpha B + \alpha S \qquad (٥)$$

حيث إن :

αB = عدد السكان المعالين على العمالة الأساسية (أسر العمالة الأساسية)

αS = عدد السكان المعالين على العمالة الخدمية (أسر العمالة الخدمية)

• **تقدير العمالة الخدمية :**

يمكن تقدير حجم العمالة الخدمية المتوقع بمعلومية حجم السكان المتوقع، أى أن العمالة الخدمية دالة فى إجمالى السكان، كما توضحها المعادلة التالية :

$$S = \beta P \qquad (٦)$$

حيث إن :

β = معامل خدمة السكان. ويمثل عدد العمالة الخدمية اللازمة لخدمة فرد واحد من السكان. ويمكن حسابه بقسمة إجمالى العمالة الخدمية على إجمالى حجم السكان، على النحو التالى:

٤-٣ : العلاقة المتبادلة بين نمو القوة العاملة والنمو السكانى فى المدينة الجديدة:

يمكن تقدير عدد السكان الأساسسين P_1 التابعين للعمالة الأساسية B بمعلومية مضاعف السكان α ، وذلك باستخدام المعادلة التالية :

$$P_1 = \beta B \qquad (٨)$$

حيث :

P_1 = عدد السكان التابعين لحجم العمالة الأساسية B (أسر العمال الذين يعملون فى الأنشطة الأساسية).

وحيث أن حجم السكان P_1 سيطلبون بعض الخدمات، وهذا بدوره سيولد عرض لعدد من فرص العمل فى قطاع الخدمات D_1 يتحدد بمعلومية معامل خدمة السكان β ، وهذا ما توضحه المعادلة التالية :

$$D_1 = \beta P_1 \qquad (٩)$$

حيث :

D_1 = الزيادة الأولى فى عرض فرص العمل من العمالة الخدمية لخدمة الزيادة الأولية فى السكان الأساسيين P_1 .

ويلاحظ أن هذه العمالة الخدمية D_1 يتبعها عدد من السكان الذين يعولونهم P_2 (أسر العمالة الخدمية D_1) ويمكن حسابها باستخدام المعادلة التالية :

$$P_2 = \alpha D_1 \qquad (\acute{٨})$$

وبالتالى فإن حجم السكان P_2 يطلب بعض الخدمات، مما يولد عرض إضافى لعدد من فرص العمل فى أنشطة الخدمات (D_2) تحسب كالآتى :

$$D_2 = \beta P_2 \qquad (٩)$$

وكذلك فإن العمالة الخدمية D_2 يتبعها عدد من السكان الذين يعولونهم P_3 (أسر العمالة الخدمية D_2) تحسب كالآتى :

$$P_3 = \alpha D_2 \qquad (٨)$$

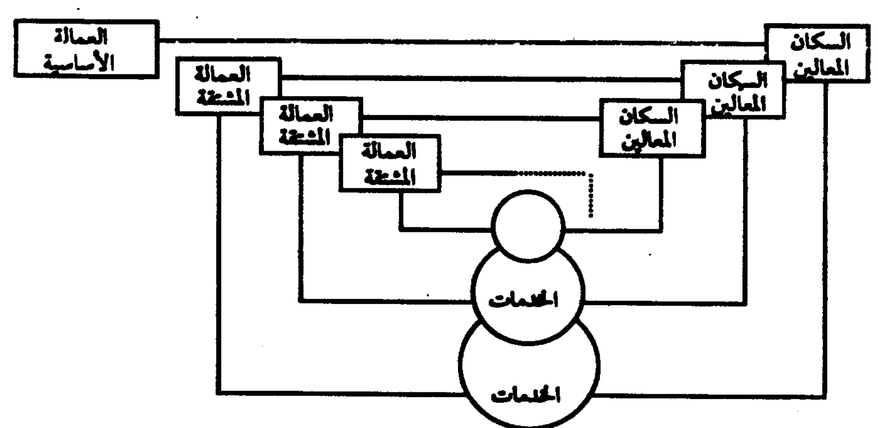
وأيضاً فإن حجم السكان P_3 يطلب بعض الخدمات ، مما يولد عرض إضافى لعدد من فرص العمل فى أنشطة الخدمات (D_3) تحسب كالآتى :

$$D_3 = \beta P_3 \qquad (٩)$$

وهكذا تتوالى وتستمر عملية الحساب .....، وفيها يلاحظ أن الزيادة فى العمالة الخدمية وأسرهم الذين يتبعونهم تتناقص باستمرار مرة بعد الأخرى....، لتصل فى النهاية إلى رقم ضئيل للغاية يمكن إهمال أية زيادات بعده ....، وعند هذه النقطة يكون مجموع الزيادات المتتالية فى حجم السكان للمدينة الجديدة هو الحد الأقصى لحجم السكان فى هذه المدينة. ويوضح الشكل رقم (٢-٣) تسلسل وتوالى عمليات الحساب السابقة:

شكل رقم (٢-٣)

العلاقة المتبادلة بين السكان والقوة العاملة فى المدينة الجديدة



Source : Benjamin Reif, ***Models in Urban and Regional Planning*** (London : Leonard Hill Books, First Published, 1973) P.177.

وفى النهاية ووفقاً للتسلسل السابق يمكن تقدير إجمالى العمالة الخدمية المتوقعة فى المدينة الجديدة من خلال مجموع الزيادات المتتالية للعمالة الخدمية :

$$D = D_1 + D_2 + D_3 + \dots\dots\dots + D_n \qquad (١٠)$$

وكذلك يمكن تقدير إجمالى حجم السكان المتوقع فى المدينة الجديدة من خلال مجموع حجم السكان الأساسيين مضافاً إليه الزيادات المتتالية فى أسر العمالة الخدمية :

$$P = P_1 + P_2 + P_3 + \dots\dots\dots + P_n \qquad (١١)$$

وبعد تقدير إجمالى حجم السكان للمدينة الجديدة ، تظهر أهمية تقدير مكونات النمو السكانى للمدينة الجديدة للتعرف على هيكله واتجاهاته.

٥ :تقدير مكونات النمو السكانى فى المدينة الجديدة:

ينقسم النمو السكانى فى المدينة الجديدة إلى قسمين ، الأول : النمو الأفقى عن طريق صافى الهجرة ، والثانى : النمو الرأسى عن طريق صافى المواليد والوفيات، ولما كان المتغير الأول يمثل الجزء الأكبر من مكونات النمو السكانى فى المدينة الجديدة خاصة فى مراحل النمو الأولى لتنميتها فيمكن أن تكون الصورة العامة لمعادلة تقدير حجم السكان فى المدينة الجديدة على النحو التالى[1]:

$$P_{t+\emptyset} = P_t + M_\emptyset + N_\emptyset \qquad (١)$$

حيث :

$P_{t+\emptyset}$ = عدد السكان P المطلوب التنبؤ به فى السنة $t+\emptyset$

(١) محمد حسن فج النور ، مرجع سبق ذكره، ص ١٩.

P_t = عدد السكان فى سنة الأساس.

$M_ø$ = صافى الهجرة (الهجرة الداخلة – الهجرة الخارجة) ، ومن المتوقع أن يكون حجم الهجرة الداخلة كبيراً فى حين يكون حجم الهجرة الخارجة ضئيلاً.

$N_ø$ = صافى الزيادة الطبيعية فى السكان (المواليد – الوفيات)

ويمكن تقدير صافى الزيادة الطبيعية فى حجم السكان من خلال المعادلة التالية :

$$N_ø = \alpha P_t - \beta P_t = (\alpha - \beta) P_t \qquad (٢)$$

حيث :

α = معدل المواليد الخام[١].

β = معدل الوفيات الخام[٢].

ويمكن تقدير صافى الزيادة فى السكان بسبب الهجرة من خلال المعادلة التالية :

$$M_ø = M_ø - M_ø \qquad (٣)$$

حيث :

$M_ø$ = الهجرة الداخلة.

$M_ø$ = الهجرة الخارجة.

وبتعويض المعادلتين (٢) ، (٣) فى المعادلة (١) ينتج الصيغة التالية :

---

(١) معدل المواليد الخام = $\frac{\text{عدد المواليد الأحياء فى السنة}}{\text{إجمالى عدد السكان الأحياء فى منتصف السنة}} \times ١٠٠$

(٢) معدل الوفيات الخام = $\frac{\text{عدد الوفيات فى السنة}}{\text{إجمالى عدد السكان الأحياء فى منتصف السنة}} \times ١٠٠$

$$P_{t+\emptyset} = P_1 + (M_\emptyset - M_\emptyset) + (\alpha P_t - \beta P_t) \qquad (٤)$$

وبإعادة ترتيب حدود المعادلة السابقة تنتج الصيغة التالية :

$$P_{t+\emptyset} = P_1 + (M_\emptyset + \alpha P_t) - (M_\emptyset + \beta P_t) \qquad (٥)$$

حيث :

$(M_\emptyset + \alpha P_t)$ = تيار تدفق لنمو حجم السكان ، ويؤدى إلى زيادة حجم السكان المرتقب.

$(M_\emptyset + \beta P_t)$ = تيار سحب من نمو حجم السكان ، ويؤدى إلى خفض حجم السكان المرتقب.

والصيغة (٥) التى تم التوصل إليها هى أنسب الصيغ التى يمكن استخدامها للتنبؤ بحجم السكان عند التخطيط لإنشاء المدينة الجديدة ، لأنها تأخذ فى الاعتبار تيارات الهجرة ، والتى تمثل المكون الأولى الرئيسى لحجم السكان فى المدينة الجديدة ، وبالتالى فإن مقدار صافى الهجرة $(M_\emptyset - M_\emptyset)$ يمثل الجانب الهام الذى يتطلب الدراسة .

ولحساب حجم الهجرة الصافى يمكن إعادة تعديل الصيغة (٤) لتصبح:

$$M_\emptyset = (P_{t+\emptyset} - P_1) - (\alpha P_t - \beta P_t) \qquad (٦)$$

ومن هنا تظهر أهمية دراسة تيارات الهجرة على المستوى القومى، من حيث نقاط الطرد ونقاط الجذب والدوافع الطاردة والعوامل الجاذبة ، والاستفادة من ذلك لتحويل تيارات الهجرة إلى المدن الجديدة من خلال توفير العوامل الجاذبة الملائمة لتيارات الهجرة ، مع تقييم مستمر لعوامل الجذب وعوامل الطرد التى تظهر بالمدينة الجديدة :

٥-١ : عوامل الجذب للهجرة الداخلة للمدينة الجديدة :

يتوقف حجم الهجرة الداخلة إلى المدينة الجديدة على مدى توافر عوامل الجذب التى تتاح لهذه المدينة ، وتختلف عوامل الجذب فى المدن الجديدة عن مثيلتها التى يمكن أن تتوافر فى المدن القائمة ، فى أن الأولى تكون جاذبة لسكان المدن والقرى القائمة ، بينما الثانية تكون جاذبة فى الغالب لسكان الريف[١] ، ويمكن إجمال عوامل الجذب تلك فى فرص العمل المتاحة ونوعيتها، وفرص الاستثمار، وفرص تنمية الدخول وتحسين مستوى المعيشة ، ويساعد تخصيص الإعتمادات المالية القومية لتنمية المدن الجديدة بدلاً من استثمارها فى المجتمعات القائمة (الحضرية ، الريفية) فى تنمية عوامل الجذب للمدينة الجديدة ، ويمكن حصر عوامل الجذب التى يمكن أن تتاح للمدن الجديدة فى الآتى :

١) الاعتقاد فى توافر فرص العمل فى المدينة الجديدة ، سواء فى قطاعات الأنشطة الأساسية (صناعة ، زراعة ، الخدمات ،...) أو الأنشطة الخادمة (تجارية ، تعليمية ، صحية، ...) .

٢) الاعتقاد فى توافر فرص الحصول على دخول نقدية أعلى فى المدن الجديدة ، بالمقارنة بالفرص المتاحة فى المجتمعات القائمة (الحضرية ، الريفية) لنفس نوعية العمالة .

٣) الاعتقاد فى إمكانية الحصول على سكن ملائم فى ضوء الإمكانيات المتاحة للسكان المهاجرين إلى المدن الجديدة .

---

(١) لمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى :

- جيرالد بريز، *مجتمع المدينة فى البلاد النامية*، ترجمة محمد محمود الجوهرى (القاهرة: دار نهضة مصر، ١٩٧٢) ص ١٦٠.

- هال هلمان ، *مشكلة تضخم السكان : أخطر مشكلة تهدد عالم اليوم*، ترجمة محمد بدر خليل (القاهرة : دار المعارف، ١٩٧٤) ، ص ٦٦.

٤) تيسير الحصول على قروض مقابل رهن تدعمها الحكومة بفائدة مخفضة، ولأجل طويل، وبأقساط بسيطة ، فى المدن الجديدة أكثر منه فى المجتمعات القائمة (حضرية ، ريفية).

٥) الاستفادة بانخفاض أسعار الأراضى لاستخداماتها المختلفة فى المدن الجديدة عنها فى المجتمعات القائمة (حضرية ، ريفية) ، إضافة إلى الاستفادة من الحصول على بعض السلع والخدمات الوسيطة بأسعار مدعمة مثل الطاقة .. .

٦) الاستفادة بالإعفاءات الضريبية والجمركية التى تتاح للمستثمرين فى المدن الجديدة.

٧) يسعى الأفراد المهاجرين إلى المدن الجديدة الاستفادة بانخفاض أسعار الجزء الأكبر من احتياجاتهم من السلع والخدمات، والتى تتوافر فى المدن الجديدة بأسعار أقل من مثيلاتها فى المجتمعات القائمة (حضرية ، ريفية) ، وذلك لوجود المشروعات الجديدة المنتجة لتلك السلع – من مصانع ومزارع – فى المدن الجديدة أو حولها.

٨) السعى للاستمتاع بمستويات معيشة أعلى فى المدن الجديدة مقارنة بتلك التى يعيشها الفرد فى مجتمعه الحالى، نظراً لتوافر مرافق وخدمات ذات مستوى كفاءة عالية بالمقارنة بمثيلاتها فى المجتمعات القائمة (حضرية ، ريفية).

٩) المؤثرات التى يمكن أن تصل إلى سكان المدن القائمة والسكان الريفيين من خلال قنوات الأعلام المختلفة من إذاعة وتليفزيون وصحف ومجلات ... عن إغراءات الحياة فى المدن الجديدة ، مثل انخفاض مستويات التلوث البيئى، وتوافر المناطق الخضراء والمساحات المفتوحة... وغيرها.

٥-٢ : عوامل الطرد للهجرة الخارجة من المدينة الجديدة :

يتوقف حجم الهجرة الخارجة من أى مدينة جديدة على عوامل الطرد التى قد تظهر وتفرض ضغوطها على سكان هذه المدينة ، والتى يمكن إجماليها فى الآتى :

١) انتقال مشكلة المضاربة السعرية إلى سوق الأراضى والإسكان فى المدن الجديدة ، وترك هذه المضاربة مفتوحة دون تدخل من السلطات لوقفها.

٢) تصوير أجهزة الإعلام الحياة فى المدن الجديدة بصورة أعلى من الحقيقة ، مما يشعر السكان بصدمة عند الانتقال للحياة فى المدن الجديدة .

٣) تضاؤل فرص العمل التى قد لاتتوسع بالمعدل المناسب لاستيعاب الزيادة فى عدد السكان، أو فى حالة أن تكون فرص العمل فى المدينة الجديدة ذات طبيعة موسمية مثل العمل فى قطاع المقاولات والتشييد والزراعة..

٤) تنازع وتعدد سلطات اتخاذ القرار داخل المدينة الجديدة ، إذ تأتى بعض القرارات من سلطة مركزية (الوزارات والهيئات العامة) ، وبعضها تأتى من سلطات محلية (المحافظات) ، والجزء اليسر يأتى من سلطة إدارة المدينة الجديدة .

٥) قصور الحماية الأمنية ، خاصة فى المراحل الأولى من تنمية المدينة الجديدة وما يستتبع ذلك من ظهور بعض جرائم السرقة أو العنف. . . .

٦) عدم نمو الإسكان بما يعادل معدلات نمو الطلب عليه نتيجة تدفق هجرة السكان إلى المدينة .

٧) عدم نمو الخدمات التى يطلبها السكان لحياتهم اليومية بما يلائم الطلب عليها (مثل المخابز، المستشفيات، المدارس، الخدمات المصرفية،. . .).

وحتى يمكن زيادة حجم صافى الهجرة ($M_{\phi} - M_{\phi}$) يجب الاهتمام بتأصيل عوامل الجذب فى المدن الجديدة وضمان نموها، والعمل فى نفس الوقت على استبعاد عوامل طرد السكان ومحاولة تثبيت نقيضاتها لتصبح عوامل جاذبة للسكان، وبالتالى ضمان انتقال السكان تلقائياً إلى تلك المدن الجديدة .

٦: أنماط انتقال السكان للمدن الجديدة:

تتخذ عملية انتقال السكان إلى المدن الجديدة ثلاثة أنماط هى[١]:

٦-١: النمط الاستيطانى:

وفقاً لهذا النمط يتم انتقال عناصر مختارة من سكان المجتمعات القديمة (الحضرية ، الريفية) إلى المدن الجديدة ، ويكون انتقال السكان فى الغالب اختيارى [٢] ، ويهدف هذا النمط إلى تغيير الظروف الاقتصادية والبيئية والثقافية الأصلية ، بهدف تنمية وتطوير المستوى الاقتصادى والاجتماعى للسكان، أى أنه يقوم على أساس تغيير نوعية ونمط الحياة للسكان لجذبهم لاتخاذ قرار الاستيطان والاستقرار فى المدينة الجديدة ، ولعل من أمثلة هذا النمط انتقال السكان إلى "مديرية التحرير"، وكذلك انتقال السكان للمدن الجديدة التى يتم إنشائها حالياً فى مصر.

٦-٢: النمط التهجيرى:

وفقاً لهذا النمط يتم نقل المجتمع الأصلى بأكمله إلى مكان آخر، بكل

---

(١) – هدى محمد مجاهد، *التنمية المتكاملة فى المجتمعات المستحدثة فى مصر،* (القاهرة: مؤسسة الأهرام ، ملحق الأهرام الاقتصادى ، عدد أول مارس ١٩٧٥) ص ٩٢.
– طلعت الدمرداش إبراهيم *مرجع سبق ذكره* ، ص ١٤٠.

(٢) هناك تيارات عديدة للهجرة الاختيارية للسكان منها: الهجرة الطوافة ، والهجرة الموسمية، والهجرة المتعددة أو المركبة ، والهجرة الارتدادية ، والهجرة اليومية (من خارج المدينة إلى المدينة) والهجرة اليومية (من قلب المدينة إلى الأطراف) ... ، لمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى :
– أحمد على إسماعيل، *دراسات فى جغرافية المدن* (القاهرة : مكتبة سعيد رأفت، الطبعة الثانية ، ١٩٨٢) ص ٢٣٦.
– عبدالفتاح محمد وهيبة ، *جغرافية العمران* (الإسكندرية : منشأة المعارف، بدون) ص١٧٩.
– طلعت الدمرداش إبراهيم ، *مرجع سبق ذكره* ، ص ٥١-٥٣.

تراثه وما يتضمنه من جوانب مادية ومعنوية ، مع إدخال بعض التعديلات والتحسينات، دون أن يؤدى ذلك إلى تغييراً جوهرياً فى نمط الحياة وأنشطتها، أى أن هذا النمط لايعنى بتغيير أساسى فى نمط الحياة ونوعية الخبرة للسكان، وفى الغالب يكون انتقال السكان إجبارى بقوة كارثة طبيعية، وينطبق هذا النمط على المجتمعات التى تتعرض للكوارث الطبيعية مثل الزلازل والبراكين والفيضانات والسيول والأعاصير ... التى تدمر مجتمع قائم لدرجة يتعذر معها إعادة الحياة إلى هذا المجتمع فى نفس المكان، ومثال ذلك النوبة الجديدة(١).

٦-٣: النمط التهجيرى الاستيطانى:

وهذا النمط يجمع بين الاستيطان والتهجير، إذ يقوم على نقل مجتمعات بأكملها دون اختيار لعناصر منها - كما يحدث فى النمط التهجيرى - وتحريكها إلى مناطق أخرى جديدة ، مع تغيير أساسى فى نمط الحياة والنشاط اليومى كما يحدث فى النمط الاستيطانى، ويلاحظ هنا أن انتقال السكان يكون فى الغالب إجبارى بقوة القانون، ومثال ذلك إزالة أحياء بأكملها فى المدن القديمة لإعادة تنظيمها وتجديدها.

وتظل هناك ضرورة لمتابعة التغير فى النمو السكانى فى المدينة الجديدة أثناء مراحل تنميتها المختلفة من خلال مقارنة حجم السكان الفعلى مع أحجام السكان المخططة . بحيث إذا اتضح زيادة حجم السكان الفعلى عن حجم السكان المخطط، مما يعنى أن حجم السكان يفوق الحجم الاقتصادى للمدينة الجديدة ، وهنا تظهر الضغوط على المرافق وفرص العمل ... وتعانى المدينة الجديدة من مشكلات المجتمعات

---

(١) لمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى :
- عبدالرحمن فريد السكندرى، *النوبة الجديدة : منطقة أمن غذائى وجذب سكانى وحضارى* (الإسكندرية: مكتبة فريد، ١٩٧٨).

القائمة ، ويكون ذلك مؤشراً للتدخل لتحويل تيار الهجرة القادم إلى المدينة الجديدة إلى مدن جديدة أخرى.

وإذا اتضح عكس ذلك ، وكان حجم السكان الفعلى أقل من حجم السكان المخطط، يتطلب ذلك تركيز الجهود لاجتذاب الهجرة من المجتمعات الأصلية إلى المدينة الجديدة من خلال استحداث تسهيلات وعوامل جذب إضافية فى هذه المدينة الجديدة .

وذلك لأن حجم السكان المخطط للمدينة الجديدة يفرض تخطيط حجم محدد لقوام تلك المدينة الجديدة يتناسب معه، وأن المحافظة على تناسب حجم السكان مع قوام المدينة الجديدة ، سيؤدى فى النهاية إلى تحقيق الكفاءة الاقتصادية لمشروع المدينة الجديدة ، وهذا ما سوف يظهره التحليل فى الفصل التالى.

الفصل الرابع
الحجم الأمثل للمدينة الجديدة

يعتبر تحديد حجم المدينة الجديدة والمسار الزمنى لمراحل نموها ضرورياً فى دراسة جدوى إنشائها، لما لذلك من تأثير مباشر على مقدار وتيار الإنفاق والعائد لمشروع إنشاءالمدينة . وطالما أن المخطط يهدف إلى تحقيق كفاءة تخصيص الموارد، من ثم فإن التخصيص الأمثل يرتبط بتحديد الحجم الأمثل لوحدة النشاط الاقتصادى. ومن هذا المنطلق فإن دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة ترتبط فى الأساس بتحديد حجم أمثل للمدينة الجديدة يحقق الكفاءة المطلوبة ويعظم العائد من إنشائها. خاصة وأن مشروع إنشاء مدينة جديدة من المشروعات ا لتى لايجدى فى تقييمها معايير الربحية التجارية ، وبالتالى تظهر أهمية الارتكان إلى معايير الكفاءة عند تقييم ودراسة جدوى مثل تلك المشروعات.

وترتيباً على ما سبق فإن هذا الفصل يهدف إلى دراسة كيفية تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة ، وذلك من خلال أربعة نقاط رئيسية : تبدأ بتحديد ماذا يُقصد بحجم المدينة الجديدة ؟ ، وهذا يتطلب دراسة علاقة قوام المدينة الجديدة وحجم سكانها، ودراسة العوامل المؤثرة فى تحديد حجم المدينة ، وحدود حجم المدينة ، وأيضاً أهمية تحديد حجم المدينة الجديدة . ثم ينتقل لدراسة تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة ، وهذا يتطلب دراسة علاقة الحجم الأمثل بالكفاءة الاقتصادية ، ثم تحليل دالتى التكاليف والعائد للمدينة الجديدة ، ودراسة العلاقات التى تنشأ بينهما وصولاً لتحديد المعايير التى يمكن الاستناد إليها فى تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة . ويتبع ذلك بدراسة علاقة الحجم الأمثل للمدينة الجديدة

بتوطن السكان والمنشآت فيها. وفى النهاية سيتم توضيح أهمية تقسيم الحجم الكلى للمدينة الجديدة إلى مراحل زمنية .

١: ماذا يقصد بحجم المدينة الجديدة؟

يقصد بحجم المدينة الجديدة حجم قوام المدينة ككل، مشتملاً على حجم وهيكل القاعدة الاقتصادية بأنشطتها الأساسية والخادمة ، وحجم وهيكل البنية الأساسية للمدينة ، وحجم ونماذج الإسكان المخطط تنفيذه فى المدينة . ونظراً لوجود علاقة تبادلية طردية بين حجم قوام المدينة وحجم سكان المدينة سوف يُستخدم حجم سكان المدينة كمتغير أساسى للتعبير عن حجم المدينة ، وسوف يتضح ذلك تفصيلياً من خلال دراسة العلاقة بين قوام المدينة الجديدة وحجم سكانها، ودراسة العوامل المؤثرة فى تحديد حجم المدينة الجديدة ، ثم توضيح حدود حجم المدينة الجديدة ، وذلك على النحو التالى :

١-١: العلاقة بين قوام المدينة الجديدة وحجم سكانها:

عند تقدير حجم سكان المدينة الجديدة ، يتم تحليل حجم وهيكل أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية المخطط توطينها فى المدينة الجديدة، وذلك بهدف تقدير حجم العمالة الأساسية ، والتى سوف تُحضر أسرها معها أو تُكّون أسراً جديدة للتوطن فى المدينة ، ويمثل مجموع هذا الأسر حجم السكان الأساسى للمدينة[١] . وبعد ذلك يتم تحديد مقدار طلب حجم السكان الأساسى على الخدمات، وذلك بهدف تحديد حجم العمالة الخادمة، والتى سوف تُحضر أسرها معها أو تُكون أسراً جديدة للتوطن فى المدينة ، ويمثل مجموع هذه الأسر حجم السكان المشتق[٢]. ويتم تحديد حجم السكان الإجمالى للمدينة الجديدة بجمع حجم السكان الأساسى وحجم السكان المشتق.

---

(١) يتم حساب حجم السكان الأساسى بضرب عدد أفراد قوة العمل الأساسية فى متوسط حجم الأسرة .

(٢) يتم حساب حجم السكان المشتق بضرب عدد أفراد قوة العمل الخادمة فى متوسط حجم الأسرة.

وبالإضافة للعلاقة السابقة التى تنشأ بين القاعدة الاقتصادية وحجم السكان فى المدينة الجديدة[1] ، فإن هناك علاقة أكثر شمولاً تنشأ بين حجم قوام المدينة ككل وحجم سكانها[2]، ولكن هذه العلاقة تختلف بحسب ما إذا كانت المدينة الجديدة ذات تكوين اقتصادى ذاتى أم بدون تكوين اقتصادى ذاتى، وسوف يتم توضيح ذلك على النحو التالى :

١-١-١: العلاقة بين قوام وحجم المدينة الجديدة ذات التكوين الاقتصادى الذاتى:

عند التخطيط لإنشاء مدينة جديدة لها تكوين اقتصادى ذاتى، فإن تحليل القاعدة الاقتصادية لهذه المدينة فى ضوء إمكانيات الموقع المختار مع باقى الاقتصاد القومى يساعد فى التنبؤ بحجم سكان المدينة الجديدة وتحديده، ويتم الاعتماد على حجم سكان المدينة الجديدة كمؤشر أساسى لتحديد حجم الإسكان[3] المطلوب تنفيذه فى المدينة الجديدة ، وفى النهاية يتم تحديد حجم البنية الأساسية المطلوب للمدينة الجديدة بناء على حجم القاعدة الاقتصادية وهيكلها ، وكذلك حجم الإسكان، وذلك كما يتضح من الشكل (٥-أ).

---

(١) ويعد نموذج "لورى" من أهم النماذج المستخدمة لتقدير هذه العلاقة ، ويوجد تحليل تفصيلى لكيفية استخدام هذا النموج فى تحديد حجم سكان المدينة الجديدة اعتماداً على قاعدتها الاقتصادية فى الفصل السابق.

(٢) وهناك أحد نماذج الأمثلية يستخدم فى تقدير المتغيرات الاقتصادية الأساسية التى يتكون منها قوام المدينة والتى تكون مطلوبة عند التخطيط للمدينة الجديدة ، للتعرف على هذا النموج يمكن الرجوع إلى :

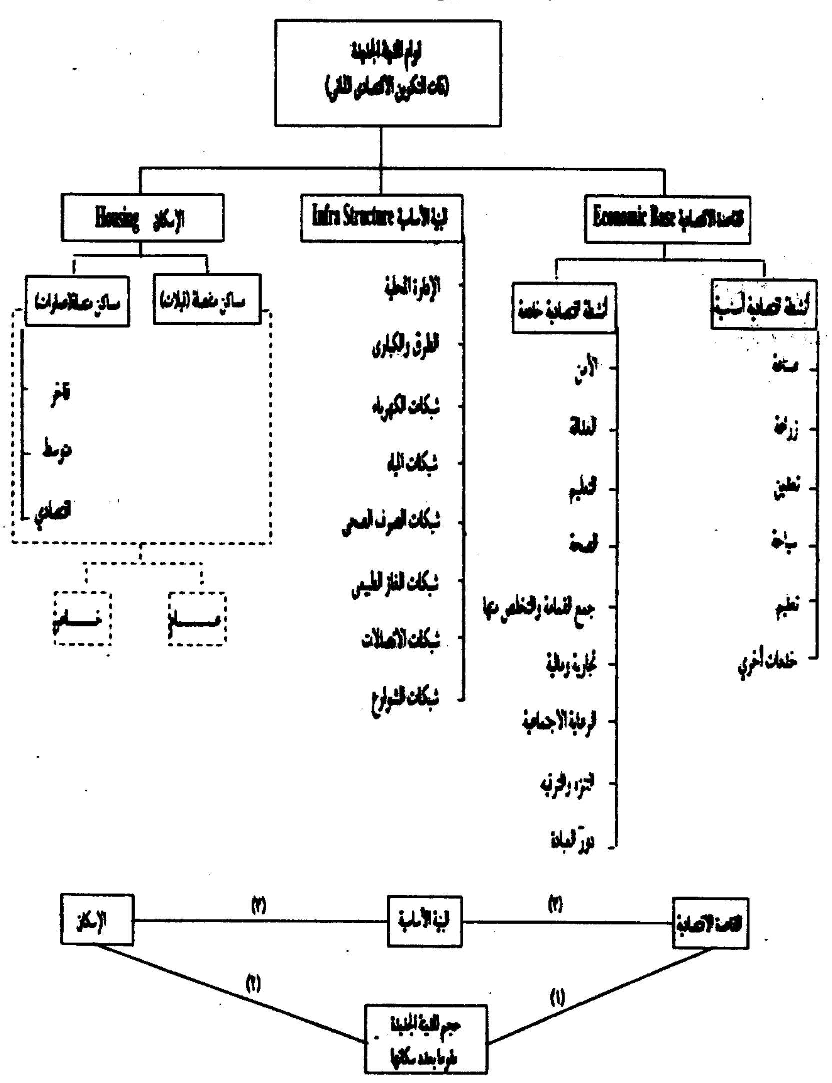
- كريمة كُريم ، "التصنيع كقطاع قائد فى تخطيط المدن" ، *مصر المعاصرة ، العدد ٣٨٣* (القاهرة: الجمعية المصرية للاقتصاد السياسى والإحصاء والتشريع، ١٩٨١) ص ص٣٩-٤٦.

(٣) إذا كان حجم السكان يحدد حجم الإسكان المطلوب تنفيذه فى المدينة الجديدة ، فإن مستوى الدخل وتوزيعه لسكان المدينة الجديدة هو الذى يحدد نماذج الإسكان التى ستنفذ فى المدينة.

شكل رقم (١-٤/أ)

العلاقة بين قوام وحجم المدينة الجديدة

لمدينة ذات تكوين اقتصادى ذاتى



المصدر: فكرة هذا الشكل مستوحاة من:

- علي صبري ياسين. القاعدة الاقتصادية لإنشاء وتعمير المدن الجديدة. الحلقة الدراسية الثانية لاتفاق التعاون العلمي بين الجمعيات الهندسية المصرية واتحاد الجمعيات الهندسية الأمريكية في مجال تخطيط المدن الرابع حول المدن الكبرى (القاهرة: جمعية المهندسين المصرية، ١٧-١٩ ابريل، ١٩٨٢) ص ١٨

١-١-٢ : العلاقة بين قوام وحجم المدينة الجديدة بدون التكوين الاقتصادى الذاتى :

يختلف الوضع بالنسبة للمدينة الجديدة بدون تكوين اقتصادى ذاتى والتى غالباً تكون مدناً إسكانية ، إذ أنه عند التخطيط لإنشاء مدينة جديدة من هذا النمط، يكون حجم الإسكان المخطط تنفيذه فى المدينة الجديدة هو المحدد لحجم سكان المدينة[1] ، ويحدد حجم سكان المدينة حجم وهيكل قاعدتها الاقتصادية والتى غالباً تشتمل على الأنشطة الاقتصادية الخادمة فقط[2]، وفى النهاية يتم تحديد حجم البنية الأساسية المطلوب للمدينة الجديدة بناء على حجم القاعدة الاقتصادية وهيكلها ، وكذلك حجم الإسكان وذلك كما يتضح من الشكل (١-٤/ب) .

---

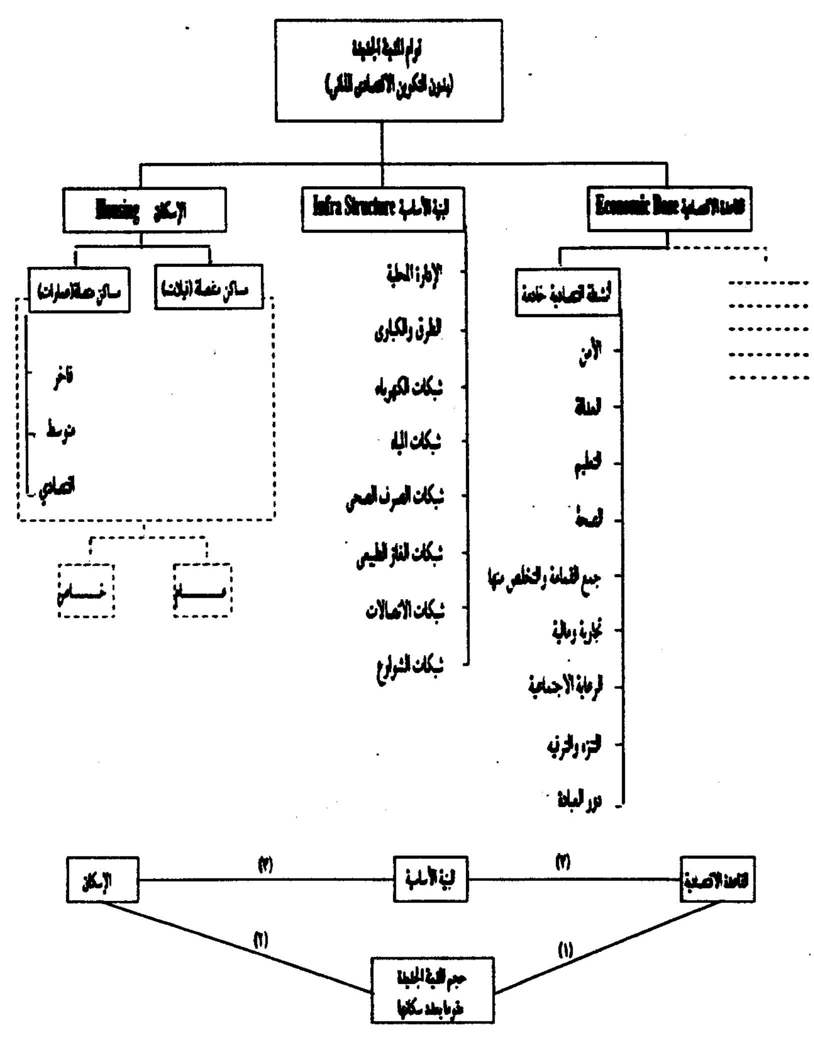
(١) ويعبر عدد الوحدات السكنية المخطط إنشاؤها فى المدينة عن عدد الأسر التى سوف تتوطن فى المدينة، وبالتالى يمكن حساب إجمالى حجم السكان للمدينة بضرب عدد الأسر (أو عدد الوحدات السكنية) فى متوسط حجم الأسرة ، فمثلاً إذا كان عدد الوحدات السكنية المخطط إنشاؤها فى المدينة ١٠٠,٠٠٠ وحدة ، ومتوسط حجم الأسرة ٤ أفراد، فإن عدد السكان الإجمالى المخطط توطينه فى المدينة يكون ٤٠٠,٠٠٠ نسمة ، ولكن هذا الحجم من السكان يحتاج إلى مقدار معين من الخدمات سيخلق مقداراً معيناً من عمالة خادمة وليكن ٢٥,٠٠٠ عامل، وإن هذه العمالة سوف تُحضر أسرها معها للمدينة فيكون عدد السكان المشتق هنا (العمالة الخادمة × متوسط حجم الأسرة) هو ١٠٠,٠٠٠ نسمة ، وبالتالى يمكن تقسيم حجم سكان المدينة الجديدة إلى شقين :

- سكان مقيمين فى المدينة ويعيشون من دخل مولد فى المدينة ١٠٠,٠٠٠
- سكان مقيمين فى المدينة ويعيشون من دخل مولد فى مناطق خارج المدينة ٣٠٠,٠٠٠

وبالتالى يجب أن يتم حجز ٢٥,٠٠٠ وحدة سكنية من إجمالى حجم الإسكان لاستيعاب العمالة الخدمية بالمدينة ويترك الباقى ٧٥,٠٠٠ وحدة سكنية لاستيعاب سكان من خارج المدينة .

(٢) تجدر الإشارة هنا إلى أن هذا الوضع لن يستمر، إذ أنه عند الاقتراب من المراحل الأخيرة لانتهاء إنشاء المدينة الجديدة من هذا النمط، يكون من المتوقع أن تتجذب بعض الأنشطة الاقتصادية الأساسية للمدينة ، وذلك للاستفادة من القوة العاملة المتوفرة ، ومن البنية الأساسية الجاهزة ، ومن المزايا الممنوحة للاستثمار فى المدن الجديدة ، بالإضافة للاستفادة من قرب موقع تلك المدن من المدن القائمة ، وهذا يعطيها مزايا تسويقية كبيرة .

شكل رقم (١-٤/ب)
العلاقة بين قوام وحجم المدينة الجديدة
لمدينة بدون تكوين اقتصادى ذاتى



المصدر: فكرة هذا الشكل مستوحاة من:

- على صبرى ياسين، القاعدة الاقتصادية لإنشاء وتعمير المدن الجديدة، الحلقة الدراسية الثانية (التعاون العلمى بين الجمعيات الهندسية المصرية واتحاد الجمعيات الهندسية الأمريكية فى مجال تخطيط المدن الجديدة حول القاهرة الكبرى) (القاهرة: جمعية المهندسين المصرية، ١٧-١٩ أبريل، ١٩٨٢) ص ١٨

وبناءً على العلاقات السابقة فإنه في جميع الأحوال يكون حجم سكان المدينة الجديدة هو المتغير الأساسي في تحديد حجم المدينة ، وذلك لأن لكل حجم من أحكام السكان للمدينة الجديدة يرتبط به حجم معين من قوام المدينة بعناصره الثلاثة : القاعدة الاقتصادية ، والبنية الأساسية ، والإسكان، بنسب دقيقة تتناسب مع بعضها البعض وتتناسب مع حجم السكان المقابل.

واستناداً لما سبق، يمكن اشتقاق علاقة جديدة بين حجم سكان المدينة كمتغير مستقل وتكاليف إنشاء المدينة الجديدة – شاملة تكاليف القاعدة الاقتصادية ، وتكاليف البنية الأساسية ، وتكاليف الإسكان، وما يترتب على التفاعل بينها من تكاليف اجتماعية – كمتغير تابع، ويطلق على هذه العلاقة دالة التكاليف للمدينة الجديدة ، وأيضاً تنشأ علاقة بين حجم سكان المدينة كمتغير مستقل والعائد من إنشاء المدينة الجديدة – شاملاً العائد من القاعدة الاقتصادية والبنية الأساسية والإسكان[1] وما يترتب على التفاعل بينهما من عوائد اجتماعية – كمتغير تابع ، ويطلق عليها دالة العائد للمدينة الجديدة ، وبدراسة وتحليل العلاقة التى تنشأ بين والتى التكاليف والعائد للمدينة الجديدة ، يمكن الوصول إلى معايير لتحديد الحجم المخطط والحجم الأمثل للمدينة الجديدة ، وذلك كما سيتضح تفصيلياً فى البند ٣-٣ من هذا الفصل.

١-٢: العوامل المؤثرة فى تحديد حجم المدينة الجديدة:

يعتمد تحديد الحجم المستهدف لأية مدينة جديدة على مجموعة من العوامل ، يجب إجراء مسح شامل لكل منها يتبعه تحليل ودراسة تفصيلية

(١) يشتمل العائد المباشر من القاعدة الاقتصادية للمدينة الجديدة ضمناً على العوائد غير المباشرة من البنية الأساسية والإسكان، إذ أن البنية الأساسية والإسكان تساهم بطريق غير مباشر فى توليد العائد المباشر من القاعدة الاقتصادية .

من أجل الوصول إلى أفضل حجم ممكن للمدينة الجديدة ، وتتمثل مجموعة العوامل المحددة لحجم المدينة الجديدة فى الآتى :

١) وظيفة المدينة الجديدة والهدف من إنشائها.

٢) موقع المدينة الجديدة .

٣) القاعدة الاقتصادية للمدينة الجديدة .

٤) علاقة المدينة الجديدة بالإقليم الواقعة فيه.

فبالنسبة للعامل الأول : فإن حجم المدينة يختلف حسب الوظيفة التى من أجلها أنشئت المدينة الجديدة ، فإذا ما كان إنشاء المدينة لتكون مدينة تابعة يقتصر دورها كمدينة سكنية توفر معروضاً إسكانياً لمدينة قائمة متضخمة فإن حجمها يكون صغيراً. أما إذا كان إنشاء المدينة لتكون مدينة مستقلة تدفع نمو منطقة متخلفة ، أو بهدف استغلال موارد عاطلة فى منطقة جديدة ، فإن حجمها يكون كبيراً.

وبالنسبة للعامل الثانى : إن حجم المدينة يتوقف أيضاً على الموقع المختار لإنشاء المدينة ، فإذا كان الموقع المختار أرضاً سهلية خالية من التضاريس والمعوقات المائية من أنهار وبحيرات ومستنقعات، فإن ذلك يترك حرية أكبر لتحديد حجم المدينة . أما إذا كان الموقع المختار به تضاريس معوقة فإن ذلك يمثل قيداً على تحديد حجم المدينة ، لأن المساحات الصالحة للبناء ستكون محدودة فى الموقع المختار.

وليس هذا فقط بل إن حجم المدينة يعتمد كذلك على حجم ونوعية الموارد المتاحة فى الموقع المختار للمدينة الجديدة. وأيضاً يعتمد حجم المدينة على حجم وموقع جميع المدن الأخرى القريبة من الموقع المختار للمدينة الجديدة ، ليس فقط فى نفس النقطة الزمنية للتخطيط ولكن أيضاً

على مـر الزمن[1]، لأن ذلك يكون له أثره على سـوق الموارد والمنتـجـات للصناعات والمنشآت التى ستتوطن فى المدينة الجديدة .

وبالنسبة للعامل الثالث: فإنه يعد من أهم العوامل المحددة لحجم المدينة الجديدة ، إذ أن حجم القاعدة الاقتصادية وما تشمله من أنشطة اقتصادية أساسية وأنشطة اقتصادية خادمة ، يحدد فى تسلسل متتال حجم العمالة وحجم السكان للمدينة الجديدة .

وتتلخص هذه العلاقة فى أن الأنشطة الاقتصادية الأساسية فى المدينة الجديدة تُولد العمالة الأساسية والتى تستجلب معها أسرها مكونة بذلك السكان الأساسيين للمدينة ، والذين سيطلبون السلع والخدمات اللازمة لهم، وهنا تُخلق العمالة الخادمة والتى تستجلب معها أسرها ... وهكذا يستمر تكرار وتوالى هذه العملية ليتكون فى النهاية حجم السكان الإجمالى للمدينة من أسر العمالة الأساسية مضافاً إليه أسر العمالة الخادمة .

وعند دراسة علاقة القاعدة الاقتصادية وحجم المدينة الجديدة ، تنشأ علاقة أخرى مشتقة ، وهى علاقة مستوى التكنولوجيا السائدة فى المدينة الجديدة وحجم المدينة ، إذ أنه عندما تنشأ المدينة الجديدة كموطن لصناعة معينة أو مجموعة من الصناعات ، فإن الحجم الفعلى – والأمثل – للمدينة الجديدة يتوقف على التغيرات التكنولوجية التى تؤثر فى الصناعة ، وكذلك الاحتياجات من قوة العمل الصناعية[2] . فكلما زاد تقدم مستوى التكنولوجيا التى تستخدمها الصناعات فى المدينة الجديدة ، فإن ذلك يعنى

(1) Edward P. Eichler, "Why New Communities", In *New Town and Suburban Dream*, ed. Irving Lewis Kellen (London: Kennikat Press Crop., 1977) P.183.

(2) Harry W. Richardson, *Regional Economics: Location Theory, Urban Structure and Regional Change*(London : Weidenfeld and Nicolson, 1969) P.176

زيادة كثافة رأس المال وانخفاض كثافة العمل وأن انخفاض كثافة العمل تعنى انخفاض قوة العمل الأساسية ، وبالتالى انخفاض حجم السكان الأساسى وما يستتبعه من انخفاض العمالة الخادمة والمشتقة وانخفاض حجم السكان المرتبط بهما، مما يعنى انخفاض الحجم الكلى للسكان وانخفاض حجم المدينة . وعلى عكس ذلك ، كلما كان مستوى التكنولوجيا - التى تستخدمها الصناعات فى المدينة الجديدة - أقل تقدماً، فإن ذلك يعنى انخفاض كثافة رأس المال وزيادة كثافة العمل، وأن زيادة كثافة العمل تعنى زيادة قوة العمل الأساسية وبالتالى زيادة حجم السكان الأساسى وما يستتبعه من زيادة العمالة الخادمة المشتقة وزيادة حجم السكان المرتبط بهما ، مما يعنى زيادة الحجم الكلى للسكان وزيادة حجم المدينة .

وبالنسبة للعامل الرابع : فإن العلاقة التى يمكن أن تنشأ بين المدينة الجديدة والإقليم الواقعة فيه تكون محدداً قوياً لحجم المدينة ، حيث أن المدينة الجديدة التى تنشأ فى إقليم منتعش اقتصادياً، فمن المتوقع أن يكون حجمها كبيراً لأن ذلك يعطى مجالاً لسوق واسعة للصناعات التى تنشأ فى تلك المدينة، وبالتالى توسع حجم قاعدتها الاقتصادية ، وهو ما يترتب عليه توسع الحجم الكلى للمدينة ، وعلى العكس من ذلك يكون إنشاء المدينة الجديدة فى إقليم راكد اقتصادياً.

. وتجدر الإشارة إلى أن هذه العوامل مجتمعة تساهم فى تحديد حجم المدينة الجديدة ، وليس كل منها على حدة . فقد تكون الوظيفة التى تنشأ من أجلها المدينة الجديدة استغلال الموارد العاطلة فى منطقة ما، وتقع هذه المنطقة فى إقليم منتعش اقتصادياً، ولكن الموقع المختار لإنشاء

المدينة يعانى من قيود التضاريس، فتكون محصلة ذلك صغر حجم المدينة برغم توافر عوامل أخرى تحفز حجماً أكبر للمدينة . وأن هذه العوامل مجتمعة إذا كانت تساهم فى تحديد حجم المدينة بصفة عامة ، فإن هذه العوامل تؤثر بصورة مباشرة أو غير مباشرة على تكاليف وعوائد مشروع المدينة الجديدة ، وبالتالى فهى تساهم فى تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة بصفة خاصة .

١-٣: حدود حجم المدينة الجديدة:

عند تحديد حجم المدينة الجديدة تظهر أهمية التفرقة بين وجهتى نظر متعارضتين :

الأولى : تتحيز لكبر حجم المدينة الجديدة Maximalist

الثانيـــة : تتحيز لصغر حجم المدينة الجديدة Minimalist

١-٣-١: التحيز لكبر حجم المدينة الجديدة:

يرى أصحاب وجهة النظر هذه أن المدينة الجديدة كبيرة الحجم سوف يتاح لها درجة كبيرة من التنوع فى الخدمات والوظائف الخاصة بها، ويمكن أن يولد هذا التنوع معدلات نمو مرتفعة للمدينة الجديدة تفوق معدلات النمو على المستوى القومى ، مما يساعد فى جذب العمالة والسكان إلى المدينة الجديدة ، ويساهم ذلك فى تخفيض مستوى البطالة على المستوى القومى، ويساعد على خفض معدل الهجرة المرتدة من المدينة الجديدة ، بما يجعل اقتصاد المدينة الجديدة مستقراً. ويضيف أصحاب وجهة النظر هذه أن متوسط تكلفة الخدمات فى المدينة الجديدة كبيرة الحجم ستكون أكثر انخفاضاً بسبب وفورات الحجم ، ولكنهم بالرغم من ذلك فإنهم يسلمون بأنه بعد حجم معين للمدينة تصبح المنافع العامة ذات تكاليف متزايدة .

١-٣-٢: التحيز لصغر حجم المدينة الجديدة:

ويرى أصحاب وجهة النظر هذه أن المدينة الجديدة صغيرة الحجم تتيح المزيد من التفاعل الاجتماعي بما يقوى الهوية الاجتماعية للسكان ، وتوفر بيئة جديدة للمعيشة من خلال تقاربها من الريف والطبيعة[١]. وبالإضافة إلى ذلك فإن أصحاب وجهة النظر هذه يعتقدون أن المدينة الجديدة صغيرة الحجم تكون أكثر عدالة فى توزيع الدخل، والعكس فإن تزايد حجم المدينة يُخفض من عدالة توزيع ا لدخل، والعكس فإن تزايد حجم المدينة يُخفض من عدالة توزيع الدخل بين سكان المدينة ، ويتزايد معه مستوى متوسط الدخل المرتفع[٢].

وعند التخطيط لإنشاء المدينة الجديدة سواء تبنى المخطط وجهة النظر الأولى أو الثانية ، فإن هناك حدوداً دنيا وقصوى لحجم المدينة يجب على المخطط ألا يتخطاها فى حساباته. ويتحدد الحد الأدنى للمدينة الجديدة عندما تتعادل التكلفة المتوسطة مع متوسط العائد للمدينة الجديدة فى مرحلة تناقص التكاليف، ويتحدد الحد الأقصى للمدينة الجديدة عندما تتعادل التكلفة المتوسطة مع العائد المتوسط للمدينة الجديدة فى مرحلة تزايد التكاليف، فإذا تخطت المدينة الحد الأقصى أو تناقص حجمها على الحد الأدنى فإن ذلك يعنى ارتفاع متوسط التكاليف عن متوسط العائد للمدينة الجديدة ، وينتج عن ذلك خسارة قومية وإهدار للموارد الاقتصادية النادرة ، وما يستتبعه من عدم تحقيق الكفاءة الاقتصادية للموارد المخصصة لإنشاء المدينة الجديدة .

١-٤: أهمية تحديد حجم المدينة الجديدة:

يعد تحديد حجم المدينة الجديدة – من خلال التنبؤ الدقيق بحجم

(1) G. Golan, *Op.Cit.*, P. 141.

(2) Lewis A. Soroka, "City Size and Income Distribution : The Canddian Experience", *Urban Studies, Vol. 21, No.4* (Glasgow: University of Glasgow, 1984) PP.359-360.

السكان المخطط - المحدد الأساسي لوضع تفصيلات برنامج التخطيط العيني لمشروع إنشاء المدينة الجديدة إذ أن تحليل اقتصاديات الحجوم يوفر كثيراً من المعلومات اللازمة لتخصيص الموارد وتوزيع المسئوليات على مختلف مستويات التنفيذ(١)، وتأتى أهمية تحديد حجم المدينة الجديدة فى أنه سيتم الاسترشاد بهذا الحجم فى تخطيط المتغيرات الأساسية المكونة للمدينة الجديدة وتحديد العلاقات التى تنشأ بينها حيث يتم الاسترشاد بهذا الحجم فى الآتى(٢):

١) تحديد المساحة التى يتعين تعميرها لاستيعاب هذا الحجم من السكان، مع وضع الحدود الدنيا والقصوى لهذه المساحة ، وكذلك تحديد وتخطيط استخدامات الأراضى داخل حدود هذه المساحة .

٢) تحديد الوضع الأمثل للخدمات التى يتعين توفيرها داخل المدينة الجديدة.

٣) تخطيط برنامج إسكانى مرن لمقابلة الاحتياجات المتغيرة للسكان.

٤) تحقيق التوازن بين الإسكان والعمالة .

٥) توقع المشكلات التى تتولد عن هيكل الأعمار غير الطبيعى فى المدينة الجديدة ، والاختلالات الأخرى التى تميز المجتمعات الجديدة بصفة عامة ، وذلك حتى يمكن العمل على الإقلال من هذه المشكلات.

٢ :تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة:

عند التخطيط لإنشاء مدينة جديدة لاتترك حرة التكوين، لتصل إلى حجم غير مناسب قد يكون أقل من الحد الأدنى أو أكبر من الحد الأقصى

---

(١) محمد حسن فج النور، "اقتصاديات الحجوم وحجم الوحدات الحضرية فى الدول النامية : دراسة منهجية لاقتصاديات المرافق العامة"، *مصر المعاصرة العدد ٣٤٣* (القاهرة: الجمعية المصرية للاقتصاد السياسى والإحصاء والتشريع، ١٩٧١) ص ١٠٨.

(2) Lesley E. White, "The Social Factors Involved in the Planning and Development of the New Town", In *Planning Metropolitan Areas and New Towns,* ed. U.N. (New York: United Nations, Dept. Of Economic and Social Affaris, 1969) P.196.

للمدينة ، بما يجعل تشغيل المدينة غير اقتصادى فى كلتا الحالتين ، ولكن يتم التخطيط لإنشاء المدينة الجديدة عند حجم محدد يتوقف عليه التخطيط لباقى مكونات قوام المدينة ، ويكون هذا الحجم محصوراً بين حديها الأدنى والأقصى. ولتحقيق الكفاءة الاقتصادية للموارد المخصصة لإنشاء المدينة الجديدة تبرز أهمية أن يكون الحجم المخطط للمدينة عند الحجم الأمثل.

وحتى يمكن الوصول إلى معايير يتم الاستناد إليها فى تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة ، سوف يتم إلقاء الضوء على علاقة الحجم الأمثل للمدن الجديدة بالكفاءة الاقتصادية ، ثم دراسة وتحليل دالتى التكاليف والعائد للمدينة الجديدة ، مع إبراز أهمية تحديد الحد الأدنى لحجم المدينة الجديدة ، وذلك على النحو التالى :

٢-١: الكفاءة الاقتصادية والحجم الأمثل للمدن الجديدة:

يستهدف تحديد الحجم الأمثل تحقيق كفاءة اقتصادية فى تخصيص الموارد لذلك فإنه عند دراسة الكفاءة الاقتصادية لسياسة إنشاء المدن الجديدة يجب التفرقة بين بديلين :

١) التوسع فى مدن قائمة

٢) إنشاء مدن جديدة .

فهناك من يرون أن التوسع فى أحجام مدن قائمة قد يوفر فى الإنفاق الاستثمارى نظراً لوجود بعض الخدمات القائمة بالفعل فى هذه المدن، بعكس الاتجاه لإنشاء المدن الجديدة والذى يتطلب إنفاقاً استثمارياً ضخماً - لتوفير خدمات البنية الأساسية والمرافق - قد يرتفع لمستويات تزيد عن الإمكانات المتاحة للتمويل فى الاقتصاد القومى.

غير أن هذا الرأى السابق قد يصح فى الأجل القصير، ولكن الأمر

يختلف فى الأجل الطويل، فلاشك أن التوسع فى نظام الخدمات الحضرية فى المدن القائمة لاستيعاب مزيد من السكان والأنشطة الاقتصادية سوف يؤدى إلى تزاحم السكان والأنشطة على المرافق القائمة بما يزيد من مشكلات تدفق الأعمال وحسن انتظامها، حيث تظهر مشاكل الازدحام ومشاكل المواصلات ومشاكل تلوث البيئة ومشاكل الزحف على الرقعة الزراعية ومشاكل الصيانة للمرافق القائمة ، ثم مشاكل إعادة تجديد شبكات المرافق (كهرباء - مياه - صرف صحى - ...) وغير ذلك من المشاكل. وهذا يؤدى إلى تحميل المدينة والاقتصاد القومى ككل تكاليف ضخمة[1]، بالإضافة إلى إنه سيؤدى إلى هبوط مستوى الأداء وكفاءة التشغيل لتلك المدن. لذلك فإنه فى الأجل الطويل تبرز أهمية إنشاء مدن جديدة لتحقيق مبدأ الكفاءة الاقتصادية فى تخصيص الموارد، ذلك لأن إنشاء المدن الجديدة لاستيعاب حجم سكان معين سيكون أقل تكلفة بالنسبة للاقتصاد القومى عنه عند محاولة التخطيط لاستيعاب نفس هذا الحجم فى المدن القائمة .

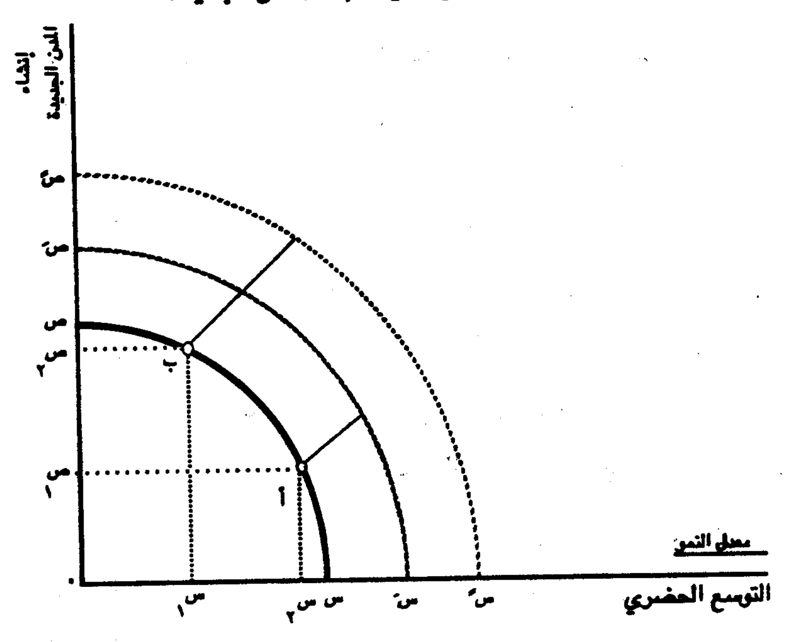
ويمكن دراسة مفهوم الكفاءة كعلاقة بين البديلين السابقين التوسع الحضرى أم إنشاء المدن الجديدة فى شكل منحنى إمكانيات الإنتاج على النحو المبين بالشكل (٢-٤) ، وذلك بافتراض أن إجمالى الموارد المتاحة للمجتمع سوف يتم توجيهها للبديلين، وبالتالى فإن زيادة الاستثمارات الموجهة لأحد للبديلين ستكون على حساب البديل الآخر.

(1) David Lock, "New Towns in the Future City Region", In *Growth & Change in the Future City Region,* ed Tom Hancock (London : Leonard Hill, 1976) P.193.

شكل (٢-٤)

منحنيات إمكانيات الإنتاج

والكفاءة الاقتصادية لسياسة إنشاء المدن الجديدة



يتضح من دراسة الشكل (٢-٤) أن البديل (أ) يناسب الأجل القصير، حيث سيتم توجيه الجزء الأكبر من موارد المجتمع للتوسع الحضرى (. $س_{2}$) مع عدم إهمال سياسة إنشاء المدن الجديدة ، وإن كان حجم الموارد الموجهة لها سيكون أقل (. $ص_{1}$) ، ولكن فى الأجل الطويل يجب أن يكون التخطيط للبديل (ب) ، حيث يتم التركيز على إنشاء المدن الجديدة وتوجيه الجزء الأكبر من الموارد لهذا البديل (. $ص_{2}$) ، فى حين يتم تخفيض الاهتمام بسياسة التوسع الحضرى ويكون حجم الموارد الموجهة لهذا البديل منخفضاً (. $س_{1}$)[1].

(١) ويتوقف تحديد البديل الذى سيختاره المجتمع على مرحلة النمو الاقتصادى والنمو الحضرى التى يمر بها المجتمع، ففى المراحل الأولى للنمو يكون الاتجاه للتوسع الحضرى أكبر سواء عن طريق التوسع فى المدن الصغيرة القائمة أو تحويل قرى إلى المدن، فى حين أنه كلما تقدمت مراحل النمو الاقتصادى يزداد النمو الحضرى وبالتالى تعظم أهمية الاتجاه لاتباع سياسة للانتشار وإنشاء المدن الجديدة .

ويتضح أنه فى حالة التخطيط عند البديل (ب) فإن ذلك يعنى إدخال موارد جديدة للاستغلال الاقتصادى ، وبالتالى التوسع فى الطاقة الإنتاجية للمجتمع، وهذا يؤدى إلى ارتفاع معدل النمو الاقتصادى كما يوضحه منحنى إمكانيات الإنتاج (سً صً) ، فى حين أن التخطيط عند البديل (أ) يعنى فقد المجتمع لبعض الموارد المنتجة وإن كان ذلك سوف يضيف طاقة إنتاجية جديدة ، إلا أن صافى الإضافة إلى الطاقة الإنتاجية للمجتمع يكون منخفضاً بالمقارنة بالبديل (ب) ، ويترتب على ذلك انخفاض معدل النمو الاقتصادى كما يوضحه منحنى إمكانيات الإنتاج (سَ صَ) ، وخلاصة هذا التحليل أن كلا من البديل (أ ، ب) يحقق الكفاءة الاقتصادية، فى حين أن البديل (ب) يحقق فضلاً عن ذلك معدل نمو اقتصادى أكثر ارتفاعاً ويضمن التخفيف من المشاكل الاقتصادية القومية وتجنب المشاكل المرتبطة بالتوسع الحضرى.

وتعد دراسة الحجم الأمثل للمدينة الجديدة على قدر كبير من الأهمية، وذلك لأن الموارد الاقتصادية التى تخصص لإنشاء المدينة الجديدة هى موارد نادرة ذات استخدامات بديلة ومتنافسة ، وعليه يتعين الوصول بحجم المدينة الجديدة إلى الحجم الأمثل الذى يحقق أعلى كفاءة اقتصادية للموارد المخصصة لها[1].

ويمكن صياغة مفهوم الكفاءة باستخدام إحدى الصيغ المترادفة التالية[2]:

١) عندما يصل إجمالى العائد الاجتماعى أقصى قيمة له.

٢) عندما يصل صافى العائد الاجتماعى أقصى قيمة له.

٣) عندما تتعادل التكلفة الحدية الاجتماعية مع العائد الاجتماعى الحدى (MSB = MSC) .

---

(١) ريتشارد هـ . ليفتويتش ، *نظام الأسعار وتخصيص الموارد*، ترجمة : عبدالتواب اليمانى وعبدالحفيظ محمود الزليطنى (بنغازى: منشورات جامعة بنى غازى، بدون تاريخ) ص٢١٢.

(2) Arther F. Scheiber and Richard B. Glemmer, *Op.Cit.*, P.46

وحتى يمكن تحديد مفهوم الحجم الأمثل للمدن الجديدة ، سوف ينظر للمدينة الجديدة على أنها وحدة إنتاج تجميعية Aggregate Product Unit[١]، ويتم بعد ذلك تحليل دوال التكاليف والناتج للمدينة الجديدة فى إطار التحليل الاقتصادى الجزئى على النحو التالى :

٢-٢تحليل دالة تكاليف المدينة الجديدة:

تعد دالة تكاليف المدينة الجديدة دالة للتكاليف الاجتماعية ، والتى تشتمل على التكاليف الملموسة Tangible Costs مضافاً إليها التكاليف غير الملموسة Intangible Costs، وتنشأ التكاليف غير الملموسة عندما لايتحمل الأفراد أو المنشآت التكلفة الكاملة لتصرفاتهم وقراراتهم، وتطلق التكاليف غير الملموسة على جميع العناصر التى غالباً ما يصعب قياسها، ومن أمثلتها تلوث الهواء والمياه وتأثيرها السالب على الإنسان وعلى الثروة الحيوانية والنباتية ، وكذلك تكلفة تشويه المبانى وإفساد الذوق العام بسبب مخلفات وعوادم المشروعات، وأيضاً تأثير الضوضاء على الجهاز العصبى للإنسان وعلى إنتاجيته وعلى استقراره وسعادته[٢].

وتطلق التكاليف الملموسة على التكاليف الخاصة بكل مشروع شاملة المشروعات الصناعية ومشروعات الخدمات والمنافع العامة ومشروعات البنية الأساسية ، وهذه التكاليف يتحملها الأفراد والمنشآت كاملة نتيجة لتصرفاتهم وقراراتهم[٣].

---

(1) William Alonso, "The Economics of Urban Size", In ***Regional Policy: Reading in Theory and Applications***, ed. John Friedmann and William Alonso (Cambridge; The MIT Press, 1975) P.437.

(٢) كوثر عبدالفتاح الابجى ، "دراسة جدوى الاستثمار فى ضوء أحكام الفقه الإسلامى" ، *مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامى، المجلد الثانى، العدد الثانى* (جدة : جامعة الملك عبدالعزيز، ١٩٨٥) ص ٣٦.

(3) The Media Development Group of the Open University, ***Planning and the City***, A Second Level Course: Ubran Development Units 27-29 (Milton Keynes: The Open University Press, 1975) P.16.

ويمكن دراسة وتحليل دالة التكاليف للمدينة الجديدة كدالة فى حجم السكان ، وسوف يركز التحليل على دالتى التكلفة المتوسطة والحدية ، وتحسب التكلفة المتوسطة بقسمة إجمالى التكاليف الاجتماعية للمدينة الجديدة على عدد السكان، وبحساب التكلفة المتوسطة عند أحجام مختلفة لسكان المدينة الجديدة عند نقاط زمنية مختلفة يمكن اشتقاق منحنى التخطيط (منحنى متوسط التكاليف طويلة الأجل) للمدينة الجديدة . ويجب الاعتراف هنا بأن محاولة الحصول على منحنى التكلفة المتوسطة للمدينة تعد أكثر صعوبة بالمقارنة بالمنشأة الفردية ، وذلك لأن المدينة تشتمل على عدد كبير من الصناعات المختلفة ، بالإضافة إلى أن الاقتصاديين لم يجدوا دليلاً قاطعاً على أن منحنى التكلفة المتوسطة للمدينة يأخذ شكل الحرف (U) والذى ينطبق على المنشأة .

ويقصد بالتكلفة الحدية مقدار الزيادة فى التكاليف الاجتماعية للمدينة الجديدة نتيجة زيادة عدد سكان المدينة بفرد واحد فقط، ولما كانت الزيادة فى سكان المدينة الجديدة تكون على دفعات متتابعة وليست زيادة فردية ، لذلك يكون من الأنسب استخدام مفهوم التكلفة الإضافية "Incremental Cost" والذى يعبر عن تكاليف الدفعة المضافة إلى حجم سكان المدينة الجديدة ، وبالتالى يكون اتخاذ القرار على أساس التكاليف الإضافية والتى تقارن فى هذه الحالة بالإيرادات الإضافية[١].

ومن الناحية الاقتصادية فقد وجد أن زيادة حجم المدينة سيؤدى إلى خفض تكاليف إمدادها بالخدمات والبنية الأساسية ، وذلك حتى حد معين تبدأ بعده التكاليف فى تزايد متصاعد غير اقتصادى[٢] ، ذلك لأنه فى بداية إنشاء المدينة الجديدة ، يتم إنفاق تكاليف ثابتة على البنية الأساسية

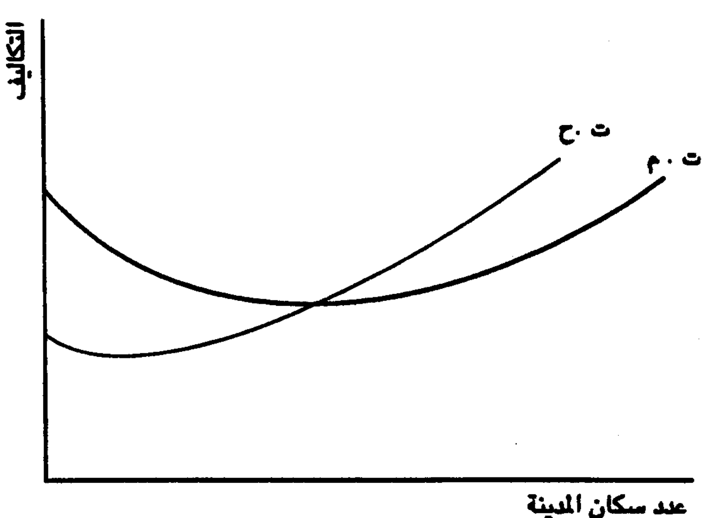
---

(١) محمود سمير طوبار ، *التحليل الجزئى لسلوك مفردات المجتمع* (القاهرة: التجارة والتعاون للطباعة والنشر، ١٩٨٠) ص ٢٥٥.

(2) G. Golany, *Loc. Cit.*

تتوزع فى البداية على عدد منخفض من السكان ، ومن ثم تكون التكلفة على عدد أكبر، وبالتالى تتناقص التكلفة المتوسطة وتستمر هذه المرحلة حتى تصل المدينة الجديدة إلى حجمها الأمثل، فتكون التكلفة المتوسطة قد وصلت أدناها، ولكن إذا تجاوزت المدينة الحجم الأمثل تبدأ أضرار الحجم فى الظهور

شكل (٣-٤)
دالتى التكاليف المتوسطة والحدية للمدينة الجديدة



متمثلة فى مشكلات التزاحم والاختناقات، مما يؤدى إلى زيادة التكلفة المتوسطة. وهذا يفسر ميل دالتى التكاليف المتوسطة والحدية للمدينة الجديدة، ويفسر أيضاً العلاقة القائمة بينهما كما يوضحها الشكل رقم (٣-٤).

ويتضح من الشكل السابق أنه عندما يتناقص منحنى التكلفة المتوسطة يتناقص منحنى التكلفة الحدية أيضاً ، ولكن بمعدلات أسرع، ويقطع منحنى التكلفة الحدية منحنى التكلفة فى أدنى قيمة لها، وعندما

يتزايد منحنى التكلفة المتوسطة يتزايد منحنى التكلفة الحدية أيضاً ، ولكن بمعدلات أسرع. وهذه العلاقة تنطبق على علاقات التكاليف للمنشأة ، وسيتم افتراض أن هذه العلاقات تنطبق أيضاً على تكاليف المدينة الجديدة، ولكن بالنسبة لعلاقات التكاليف بالنسبة للمدينة الجديدة يكون انحدار منحنى التكلفة المتوسطة أكبر فى حالة تزايد دالة التكلفة المتوسطة عنه عندما تكون دالة التكلفة المتوسطة فى حالة تناقص.

٢-٣: تحليل دالة الناتج أو العائد للمدينة الجديدة:

يمكن دراسة دالة العائد أو الناتج للمدينة الجديدة كدالة فى حجم السكان وتكون دالة متزايدة باستمرار مع تزايد عدد سكان المدينة الجديدة، وسوف يتم التركيز على تحليل دالتى الناتج أو العائد المتوسط والحدى للمدينة الجديدة . ويحسب العائد أو الناتج المتوسط للمدينة الجديدة بقسمة إجمالى الناتج المحلى للمدينة الجديدة على عدد سكان المدينة ، وهو يمثل الدخل الحقيقى للفرد من سكان المدينة الجديدة . ويقصد بالناتج أو العائد الحدى معدل التغير فى الناتج المحلى الإجمالى للمدينة الجديدة مقابل التغير فى عدد سكان المدينة بفرد واحد فقط، ولما كانت الزيادة فى سكان المدينة تكون على دفعات متتالية وليست زيادات فردية ، لذلك يكون من الأنسب استخدام مفهوم الناتج الإضافى أو العائد الإضافى والذى يعبر عن الزيادة فى الناتج أو العائد الإجمالى للمدينة الجديدة مقابل زيادة عدد سكان المدينة بدفعة سكان إضافية جديدة .

وتجدر الإشارة إلى أن المفاهيم التى تم التوصل إليها للعائد أو الناتج المتوسط والحدى للمدينة الجديدة تستند على الاعتبارات الثلاثة التالية :

١) أن دالة الناتج أو العائد للمدينة الجديدة هى دالة للعائد الاجتماعى

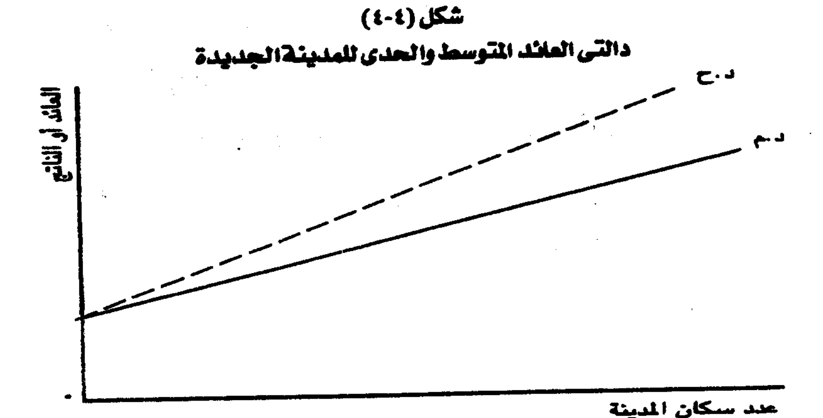
والذى يشتمل على العائد الملموس مضافاً إليه العائد غير الملموس.
ويطلق العائد غير الملموس على الوفورات الاقتصادية التى تولدها المرافق العامة ووحدات الخدمات الداخلية المجانية سواء للأفراد أو المنشآت. والعائد الملموس يشتمل على الناتج الإجمالى الخاص بجميع مشروعات الإنتاج المباشر فى المدينة الجديدة .

٢) أن دالة الإنتاج أو العائد للمدينة الجديدة هى دالة الناتج وليست دالة الإنتاج حيث أن الناتج يستبعد المنتجات الوسيطة من الحساب، سواء أكانت تلك المنتجات الوسيطة منتجة خارج حدود المدينة الجديدة ، وهذه تستبعد من الحساب، لأنها تمثل دخولاً لأفراد من غير سكان المدينة الجديدة ، أو إذا كانت تلك المنتجات الوسيطة منتجة داخل حدود المدينة الجديدة فإنها تستبعد أيضاً لأنها تكون قد حسبت كدخول للأفراد عند المرحلة الإنتاجية التى مرت بها، وبالتالى فإنها تستبعد حتى لاتؤدى إلى تضخيم الناتج المحلى للمدينة الجديدة ويعطى صورة مخالفة للحقيقة .

٣) أن دالة الناتج أو العائد للمدينة الجديدة هى دالة للناتج المحلى وليست للناتج الإقليمى للمدينة ، حيث أن الناتج المحلى للمدينة الجديدة يستبعد من الحساب عوائد عوامل الإنتاج من خارج المدينة والتى تعمل داخل المدينة الجديدة ، وكذلك فإنه يضيف عوائد عوامل الإنتاج من المدينة الجديدة وتعمل خارج حدود المدينة الجديدة ، وإن كان ذلك التوضيح غير مطلوب فى حالة ما إذا كان التحليل خاصاً بمدينة جديدة ذات تكوين اقتصادى ذاتى (مدينة مستقلة) حيث يفترض أن انتقال عوامل الإنتاج من وإلى المدينة الجديدة يصل إلى

أدنى قيمة له إن لم يكن يصل إلى الصفر.

ويمكن تفسير علاقة الناتج أو العائد المتوسط والحدى للمدينة الجديدة من خلال الشكل رقم (٤-٤)[1]:



شكل (٤-٤)
دالتى العائد المتوسط والحدى للمدينة الجديدة

يتضح من استقراء الشكل رقم (٤-٤) أن كلاً من منحنى العائد الحدى والمتوسط يكون ذا ميل موجب، أى أن كل منهما يتزايد مع زيادة حجم المدينة، ولكن ميل منحنى العائد الحدى يكون أكبر من ميل منحنى العائد المتوسط. ويرجع تفسير ذلك إلى :

١) أن زيادة عدد سكان المدينة تعنى زيادة عدد المنشآت المنتجة داخل المدينة، وبالتالى زيادة الإنتاج وأيضاً كلما زاد عدد السكان الكلى للمدينة زادت المنافع المتولدة عن تشغيل المرافق والبنية الأساسية . ولما كان تدفق السكان إلى المدينة الجديدة يبدأ بتدفق أفراد قوة العمل فى شكل فردى ثم تنتقل الأسر بعد ذلك أو يتم تكوين أسر جديدة ، لذا يكون د . ح > د . م باستمرار.

٢) أن انتقال فرد جديد إلى قوة العمل فى المدينة فإنه يضيف مقداراً

(1) William Alonso, "What Are New Towns For?", *Op.Cit.,* P.538.

معيناً إلى الناتج الكلى، ولكن فى نفس اللحظة ينتقل مع نفس الفرد عدد من السكان مرتبطين بعمال سبق انتقالهم للمدينة، وبالتالى يتوزع الناتج الكلى على حجم سكان أكبر من المساهمين فى توليده مما يجعل د.م > د.ح.

٤-٢: الحد الأدنى لحجم المدينة الجديدة:

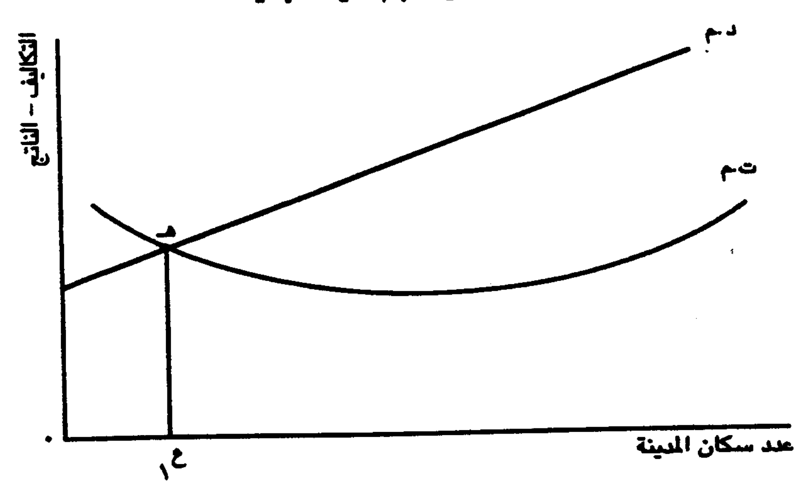
عند التخطيط لإنشاء مدينة جديدة تظهر أهمية وضع حد أدنى لحجم المدينة ، وذلك لأنه عند البدء فى تنفيذ المدينة يجب تنفيذ حد أدنى من استثمارات رأس المال الاجتماعى مثل الطرق والشوارع والكهرباء والغاز والمياه والصرف الصحى والمدارس .. وغيرها، وبالتالى يجب أن يكون هناك حد أدنى من السكان يجب أن يخطط لتوطينهم فى المدينة الجديدة، بما يضمن تشغيل هذه المرافق العامة داخل حدود اقتصاديات التشغيل.

ويمثل الحد الأدنى لحجم السكان المدينة الجديدة ذلك الحجم من السكان الذى لاتستطيع المدينة أن تشتغل على الدوام عند حجم أقل منه. ويتحدد ذلك الحجم عندما تتعادل التكلفة المتوسطة مع الناتج المتوسط للمدينة الجديدة وذلك فى مرحلة تناقص التكلفة المتوسطة ، وذلك كما يوضحه الشكل رقم (٥-٤)[١].

(1) J.E. Gibson, ***Op.Cit.***, P.181.

شكل (٥-٤)

الحد الأدنى لحجم المدينة الجديدة



ويتضح من الشكل رقم (٥-٤) أنه عند النقطة (هـ) يتعادل الناتج المتوسط مع التكلفة المتوسطة ويكون الحد الأدنى لحجم المدينة هو عندما يكون عدد سكانها مساوياً (٠ع١) وذلك لأن هذه النقطة تمثل الحد الذى تبدأ عنده عوامل النمو التلقائى التى تغذى نفسها بنفسها "Spontaneous Self- Sustaining Growth" فى الظهور فى المدينة الجديدة ، بما يضمن توليد التغذية الذاتية لنمو المدينة واستمرار بقائها. وإنه عند حجم أقل من ذلك للمدينة الجديدة تهجرها المنشآت ، وكذلك السكان ، ويضيع على الاقتصاد القومى حجم ضخم من الاستثمارات، وذلك لأن المنشآت تجد أنه عند أحجام للمدينة الجديدة أقل من (٠ع١) يصبح التوطن فى المدينة الجديدة بالنسبة للمنشأة غير جذاب، ويظل كذلك إلى أن يتعادل الفرق بين الناتج المتوسط والتكلفة المتوسطة مع تكلفة الفرصة البديلة لتوطن المنشأة فى أى موقع آخر خلاف المدينة الجديدة[1].

---

(1) William Alonso, "The Economics of Urban Size", *Op.Cit.*, P.446.

٢-٥: معايير تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة:

يختلف مفهوم الحجم الأمثل للمدينة الجديدة تبعاً لاختلاف منظور التحليل، فيما إذا كان يعكس وجهة النظر القومية أو وجهة النظر المحلية على مستوى المدينة فقط، وبالتالى فإنه يمكن أن توجد عدة معايير لتحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة كل منها يعكس منظوراً خاصاً. ويمكن إيجاز المعايير المختلفة التى يمكن الاستناد إليها فى تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة فيما يلى[١].

١) الحجم الأمثل للمدينة الجديدة هو ذلك الحجم الذى يدنى متوسط تكلفتها المتوسطة .

٢) الحجم الأمثل للمدينة الجديدة هو ذلك الحجم الذى يعظم رفاهية الفرد ساكن المدينة الجديدة من خلال تعظيم متوسط العائد مطروحاً منه متوسط التكاليف للمدينة .

٣) الحجم الأمثل للمدينة الجديدة هو ذلك الحجم الذى يعظم العائد الاجتماعى الإجمالى، ويتحقق ذلك عندما يتعادل العائد الحدى مع التكلفة الحدية مضافاً إليها تكلفة الفرصة البديلة لتوطين نفس الحجم من السكان فى مكان آخر (د.ح = ت.ح + ت.ف).

٤) الحجم الأمثل للمدينة الجديدة هو ذلك الحجم الذى يتعادل عنده العائد المتوسط مع التكلفة المتوسطة للمدينة ، وذلك عندما تكون التكلفة المتوسطة فى مرحلة تناقص.

٥) الحجم الأمثل للمدينة الجديدة هو ذلك الحجم الذى يعظم إجمالى

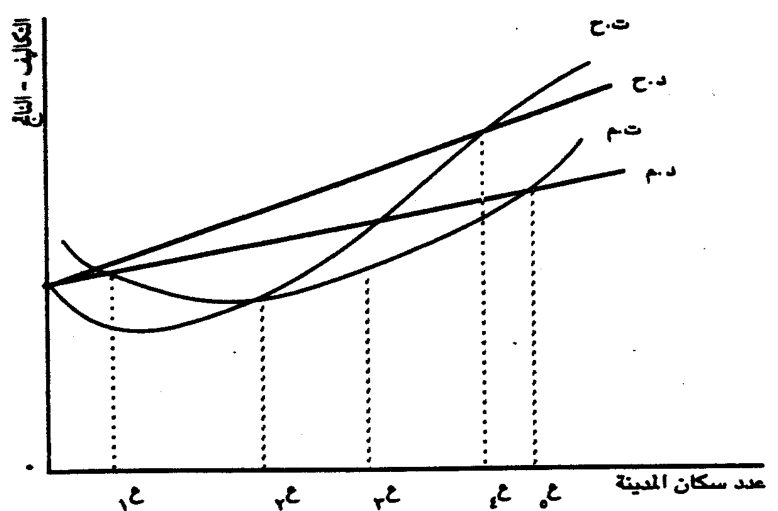
(1) Harry W. Richardson, ***City Size and National Spatial Strategies in Developing Gountries,*** World bank, Staff Working Paper No. 252 (Washington, D.C.: World Bank, 1977) PP.12-13.

المنافع أو يعظم صافى متوسط المنافع التى تولدها المدينة الجديدة وتضيفها إلى الاقتصاد القومى.

وهنا يكون من الضرورى التأكيد على أن منظور سكان المدينة الجديدة إلى مفهوم الحجم الأمثل سيكون مختلفاً تماماً عن منظور المنشأة المتوطنة فى المدينة الجديدة لهذا الحجم . ويمكن من خلال الشكل (٦-٤) الوصول إلى مفهوم الحجم الأمثل للمدينة الجديدة ، مع الأخذ فى الاعتبار وجهات النظر المعروضة سابقاً عن مفهوم الحجم الأمثل.

شكل (٦-٤)

معايير تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة



يتضح من استقراء وتحليل الشكل السابق والذى يمثل العلاقات بين دوال التكاليف المتوسطة والحدية (ت.م ، ت.ح) ودوال الناتج أو العائد المتوسط والحدى (د.م، د.ح) الخاصة بالمدينة الجديدة ما يلى :

١) أن هناك حداً أدنى وحداً أقصى لحجم المدينة الجديدة :

يكون الحد الأدنى لحجم المدينة مساوياً عدد السكان (٠ع١) حيث

تتعادل (ت.م) مع (د.م) فى مرحلة تناقص التكلفة المتوسطة ، وذلك لأنه عند أى حـــجم أقل من (٠ع$_{١}$) تكون ت .م > د. م وهذا يمثل خسارة اجتماعية يتحملها الاقتصاد القومى.

ويكون الحد الأقصى لحجم المدينة الجديدة مساوياً عدد السكان (٠ع$_{٥}$) حيث تتعادل (ت.م) مع (د.م) فى مرحلة تزايد التكلفة المتوسطة ، وذلك لأنه عند أى حجم أكبر من (٠ع$_{٥}$) تكون ت.م > د. م ، وهذا يمثل خسارة اجتماعية يتحملها لاقتصاد القومى.

٢) يكون الحجم الأمثل للمدينة الجديدة محصوراً بين الحد الأدنى والحد الأقصى لحجم المدينة ، ويختلف باختلاف وجهة النظر المتبعة فى التحليل ؛ لذلك يمكن أن يكون الحجم الأمثل للمدينة الجديدة واحداً من ثلاث :

- إذا كان الهدف هو تدنية متوسط التكاليف للمدينة الجديدة ، فإن الحجم الأمثل يكون مساوياً عدد السكان (٠ع$_{٢}$) حيث تصل التكلفة المتوسطة للمدينة الجديدة أدنى قيمة لها فى الأجل الطويل وتتعادل مع التكلفة الحدية .
- وإذا كان الهدف هو تعظيم متوسط الدخل القابل للتصرف للفرد من سكان المدينة الجديدة ، فإن الحجم الأمثل يكون مساوياً عدد السكان (٠ع$_{٣}$) حيث يصل الفرق بين العائد أو الناتج المتوسط والتكلفة المتوسطة أقصى قيمة له. وبالتالى يكون المماس لمنحى التكلفة المتوسطة عند هذا الحجم موازياً لمنحنى العائد أو الناتج المتوسط.
- وإذا كان الهدف هو تعظيم مساهمة المدينة الجديدة فى

الدخل القومي، يكون الحجم الأمثل مساوياً لعدد السكان (٠ع٤) حيث يتعادل العائد أو الناتج الحدى مع التكلفة الحدية للمدينة الجديدة ، أى أن الإضافة إلى الناتج فى المدينة الجديدة نتيجة إضافة ساكن جديد بها تكون معادلة للتكلفة التى تزيد بها تكاليف المدينة الجديدة نتيجة إضافة هذا السكان الجديد.

ولما كانت المدينة الجديدة ليست وحدة منعزلة تعيش منغلقة على نفسها، ولكنها حلقة فى سلسلة من كليات أكثر اتساعاً، فهى جزءاً من المحافظة أو المقاطعة ، وهى جزء من الإقليم وهى فى النهاية جزء من الدولة[1]، وبالتالى فهى تمثل جزء من الخطة القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة يتكامل مع بقية أجزائها. لذلك يجب أن تكون النظرة للمدينة الجديدة على أساس مدى مساهمتها فى توليد الدخل القومى، وليس على أساس مساهمتها فى توليد الدخل الفردى للسكان فى المدينة الجديدة فقط. وبناء على ذلك يفضل أن يكون الحجم التخطيطى المقترح للمدينة الجديدة هو الحجم (٠ع٤) والذى يحقق أقصى مساهمة للمدينة الجديدة فى توليد الدخل القومي، ويؤيد ذلك أيضاً أن الاستثمار فى المدينة الجديدة يعنى حرمان الاقتصاد القومي من بدائل أخرى كانت تساهم فى توليد الدخل القومي، وبالتالى يكون من الضرورى التأكد من أن هذا التخصيص للاستثمارات يحقق أقصى عائد على المستوى القومي.

وإذا كان الاختيار قد وقع على الحجم (٠ع٤) ليكون الحجم التخطيطى للمدينة الجديدة ، فإنه يجب أن يكون واضحاً فى الذهن أن هذا الحجم لن يتحقق بين عشية أو ضحاها، إذ أن بناء مدينة جديدة هو

(1) John Levering, "Evaluation of A New Town - Relative to What? ", In *Phychology of the Planned Community: The New Towns Experience, Vol.4*, ed. Donald G. Kelin (New York: Human Science Press, 1978) , PP.168-169.

مشروع طويل الأجل وهو عملية ديناميكية مستمرة تشتمل على عدد ضخم من العمليات تتحرك عبر الزمن، فإن المدينة تُخطط ، وتبدأ، ويتم تنميتها، وتُسكن في تسلسل مرحلي عبر الزمن(١).

٣: علاقة الحجم الأمثل للمدينة الجديدة بتوطن المنشآت والسكان بها:

إن المدينة الجديدة تمثل تطوراً لإعادة تجديد شكل الهيكل الحضري والحياة الحضرية عن طريق إحداث مزيد من التناسق التام بين عناصر الطبيعة والتكنولوجيا والفئات الاقتصادية والاجتماعية للسكان(٢)، وذلك لتوفير مناخ عمل للمنشآت يجذبها للتوطن في المدينة الجديدة ، بما يضمن توفير فرص عمل للسكان تهيئ لهم الانتقال والعيش في المدينة الجديدة ، وحتى يمكن ضمان أفضل الظروف التي تساعد على جذب المنشآت والسكان للمدينة الجديدة يفضل أن يكون التخطيط لإنشاء المدينة الجديدة عند حجمها الأمثل، وذلك بالرغم من أن وجهات نظر المنشآت والسكان للحجم الأمثل للمدينة ستكون مختلفة .

وسوف تتم دراسة علاقة الحجم الأمثل للمدينة الجديدة بتوطن المنشآت والسكان بها وذلك من خلال ثلاث نقاط رئيسية ، تبدأ بدراسة علاقة الحجم الأمثل للمدينة الجديدة وتوطن المنشآت، ثم دراسة علاقة الحجم الأمثل للمدينة الجديدة ومستوى رفاهية سكانها، وتنتهي بدراسة علاقة الحجم الأمثل للمدينة الجديدة واقتصاديات التكتل الحضري والتي تفرز وفورات في جانب الإنتاج تستفيد منها المنشآت ووفورات في جانب الاستهلاك يستفيد منها السكان.

---

(1) *Ibid*, P.174.

(2) Royce Hanson, "New Towns Utopian Prospects-Hard Realities", In ***Phychology of the Planned Community: The New Towns Experience, Vol.4*** (New York: Human Science Press, 1978) P.19.

١-٣ : الحجم الأمثل للمدينة الجديدة وتوطن المنشأة :

يعتمد توطن المنشأة على العوامل والمزايا التوطنية التى تحيط بالموقع المقترح إنشاؤها فيه ، لذلك فإن القرار بتوطين المنشأة فى مدينة جديدة يرتبط بموقع هذه المدينة وحجمها ، وقبل اتخاذ القرار بتوطن المنشأة فى المدينة الجديدة تثار عدة تساؤلات، وبناء على الإجابات المتاحة عنها فى إطار موقع وحجم المدينة الجديدة يكون قرار المنشأة ، وهذه التساؤلات هى[1]:

أولاً: بالنسبة لجانب العائد تثور التساؤلات الآتية :

- هل أن التوطن فى المدينة يُمكن المنشأة من توسيع سوق مبيعاتها بالمقارنة بالمواقع البديلة التى يمكن للمنشأة أن تتوطن فيها ؟
- هل التوطن فى المدينة الجديدة يمثل مركز توزيع جيد، من خلاله تصل تكلفة التوزيع الإجمالية لعدد كبير من الأسواق أدنى قيمة لها؟ وهذا يتوقف على ما سوف تكون عليه تكلفة النقل من المدينة الجديدة إلى الأسواق القائمة . وهل ستكون مرتفعة أم منخفضة عما سيكون عليه الحال فى المواقع البديلة؟
- هل يمكن زيادة الأرباح من الأسواق القائمة بإعادة توطن المنشأة فى المدينة الجديدة ؟ عن طريق الأسعار المنخفضة وزيادة المبيعات خاصة إذا كان الطلب على منتجات المنشأة مرناً.
- هل التوطن فى المدينة الجديدة يُمكن المنشأة من تحسين نوعية المنتج؟ وذلك عن طريق استجلاب تكنولوجيا حديثة فى ظل المزايا الممنوحة للمدن الجديدة .

---

(1) Albert J. Robinson, *Op.Cit.*, PP.19-20.

ثانياً: بالنسبة لجانب التكاليف تثور التساؤلات الآتية :

- هل التوطن فى المدينة يمكن المنشأة من تخفيض تكاليف حجم محدد من الناتج ، وذلك بالمقارنة بالمواقع البديلة التى يمكن أن تتوطن المنشأة فيها؟
- وإذا كان الوضع كذلك فما هى التكاليف التى ستكون منخفضة ؟ التكاليف الرأسمالية أم تكاليف العمل أم تكاليف المواد الخام أم تكاليف التشغيل أم تكاليف الخدمات التجارية التى تطلبها المنشأة من الخارج مثل تكاليف الدعاية والإعلان والاستشارات الفنية والعلمية والمالية .. وغيرها.
- وإذا كانت تكاليف العمل فى المدينة الجديدة أقل من مثيلاتها فى المواقع البديلة ، لماذا ؟ هل لأن معدل الأجور يكون منخفضاً ؟ وإذا كان ذلك فلماذا ؟ هل ذلك بسبب أن العمالة أقل كفاءة ؟ وإذا كانت العمالة ذات كفاءة عالية . فما الذى يجذبها إلى المدينة الجديدة ؟

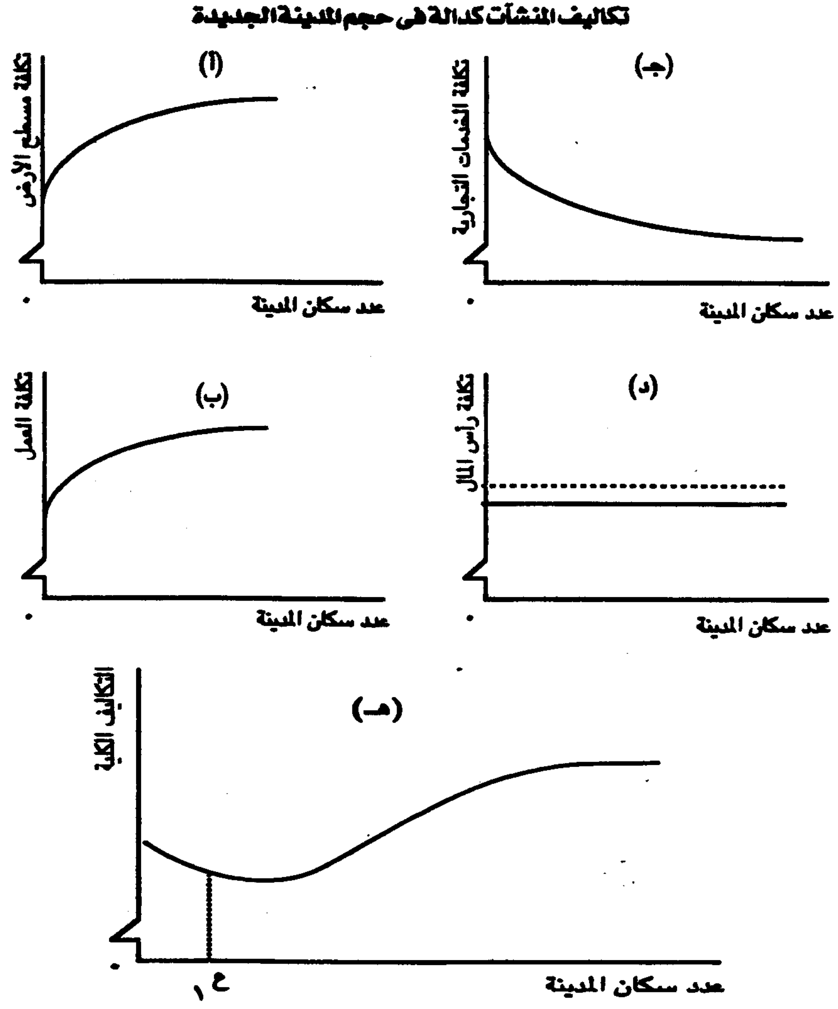
وحتى يمكن الوصول إلى إجابة لتلك التساؤلات المطروحة سابقاً أمام متخذ قرار توطن المنشأة ، نفترض أن هناك منشأة صناعية تستخدم كميات محدودة من الأرض والعمل ورأس المال والخدمات التجارية لإنتاج مخرجاتها، وأن أسعار هذه المدخلات تتغير مع تغير حجم المدينة ، وبحساب التكاليف لكل منتج كدالة فى حجم المدينة ، وبتجميع التكاليف المختلفة معاً، فإن المنشأة تكون قادرة على اختيار حجم المدينة الذى يدنى تكاليفها الكلية ، ويساعد ذلك فى اتخاذ القرار باختيار الموقع الذى تتوطن فيه[1].

---

(1) J.E. Gibson, *Op.Cit.*, P.179.

ويبين الشكل (٧-٤) إحدى المجموعات المحتملة لمنحنيات التكاليف التى تولد أدنى تكلفة كلية للمنشأة عند حجم سكان محدد للمدينة الجديدة[1].

شكل (٧-٤)
إحدى المجموعات المحتملة لمنحنيات
تكاليف المنشآت كدالة فى حجم المدينة الجديدة



(1) *Ibid.*, P.180.

ومن دراسة الشكل رقم (٧-٤) يتضح أن الجزء (أ) يمثل منحنى تكلفة الأرض للمنشأة كدالة فى حجم المدينة الجديدة ويلاحظ أن تكلفة الأرض تتزايد مع تزايدحجم المدينة ، وذلك لتناقص المعروض من الأرض الفضاء.

ويمثل الجزء (ب) منحنى تكلفة العمل للمنشأة كدالة فى حجم المدينة الجديدة ، ويلاحظ أن تكلفة العمل تتزايد مع تزايد حجم المدينة وذلك لسببين الأول: تزايد الطلب على العمل نظراً لتزايد المنشآت، والثانى : يرجع إلى تنوع الوظائف المتاحة فى المدينة الكبيرة ، وبالتالى تتزايد مرونة انتقال العمال من مهنة إلى أخرى ، وهذا مايدفع المنشأة لدفع أجور مرتفعة لتحتفظ بالعمالة الخاصة بها.

ويمثل الجزء (جـ) منحنى تكلفة الخدمات التجارية التى تطلبها المنشأة من مؤسسات أخرى كدالة فى حجم المدينة الجديدة ، ويلاحظ أنها تتناقص مع تزايد حجم المدينة ، وذلك لأنه فى المدينة الكبيرة تتزايد عدد المؤسسات التى تقدم الخدمات التجارية مما يؤدى إلى تناقص هذه التكاليف بالنسبة للمنشأة ، أما فى المدينة الصغيرة ينخفض عدد المؤسسات التى تقدم هذه الخدمات، وبالتالى تكون سوقاً احتكارية ، وفى بعض الأحيان ينعدم وجود مثل هذه المؤسسات فى المدينة الصغيرة ، وهذا يجعل المنشأة مجبرة لإنشاء وحدات داخلية لتقديم هذه الخدمات ، وبالتالى تكون تكاليفها مرتفعة .

ويمثل الجزء (د) منحنى التكلفة الرأسمالية للمنشأة كدالة فى حجم المدينة ، وفى هذا الجزء يمثل الخط المتقطع التكلفة الرأسمالية للمنشأة فى مدينة قائمة ، أما الخط غير المتقطع فإنه يمثل التكلفة الرأسمالية للمنشأة فى مدينة جديدة ، ويلاحظ أنه فى كلا الحالتين لاتوجد أية علاقة بين حجم

المدينة والتكاليف الرأسمالية للمنشأة ، ويمثل الفرق بين الخط المتقطع والخط غير المتقطع الإعفاءات الجمركية المقررة للآلات والمعدات للمنشأة التى تتوطن فى المدينة الجديدة ، خاصة وأنه فى دولة مثل مصر تكون معظم الآلات والمعدات مستوردة .

ويمثل الجزء (هـ) منحنى التكلفة الكلية للمنشأة كدالة فى حجم المدينة الجديدة ، وهو يمثل المجموع الرأسى لتكلفة الأرض والعمل والخدمات التجارية والتكاليف الرأسمالية لحجم محدد للمنشأة عند الأحجام المختلفة للمدينة الجديدة ، ويلاحظ أن هذا المنحنى يتناقص أولاً حتى يصل أدنى قيمة له ثم يأخذ فى التزايد بعد ذلك ، ويلاحظ أن المنشأة سوف تتوطن فى مدينة جديدة ذات حجم يعادل (٠ ع) وهو يمثل حجم المدينة الذى يدنى التكلفة الكلية للمنشأة .

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه فى ظل القيود القانونية المفروضة على توطن المنشآت[١] ، وكذلك قيود التكاليف فى المدن القائمة ، بالإضافة إلى إغراءات المزايا الممنوحة لتوطن المنشآت فى المدن الجديدة ، والتى تُخفض من تكاليف المنشأة ، فإن المنشآت ستتجذب للتوطن فى المدن الجديدة ويكون من المتوقع أن المنشآت ذات الكثافة فى استخدام العمل أو فى استخدام الأرض سوف تميل للتوطن فى المدينة الجديدة صغيرة الحجم،

---

(١) ويتضح ذلك فى نص المادة (١٢) من قانون إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، والتى تقضى بأنه "على جميع الجهات المختصة بإقامة المشروعات والصناعات أياً كانت طبيعتها أو مجالاتها، سواء كانت حكومية أو غير حكومية ، أن تخطر الهيئة لإبداء الرأى ......، والعمل على أن يتم إنشاؤها فى المجتمعات العمرانية الجديدة ، وذلك بما يتفق مع التخطيطيات المقررة لها والأغراض التى أنشئت من أجلها ، وعلى الهيئة أن تبدى رأيها فى موعد لايجاوز شهراً من تاريخ إخطارها، وفى حالة الاختلاف بين الجهات المختصة وبين الهيئة حول مواقع هذه المشروعات والصناعات وجب عرض الأمر على رئيس مجلس الوزراء ويكون قراره فى هذا الشأن ملزماً لجميع الجهات والهيئة".

- الجريدة الرسمية ، "قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩" ، مرجع سبق ذكره، المادة ١٢، ص٧٢٨.

أما تلك المنشآت ذات الكثافة فى استخدام الخدمات التجارية الخارجية المتخصصة سوف تميل للتوطن فى المدينة الجديدة كبيرة الحجم[١].

وفى النهاية يمكن القول إنه من وجهة نظر المنشأة فإن الحجم الأمثل للمدينة الجديدة التى سوف تتوطن فيها، ليس هو ذلك الحجم الذى يدنى التكلفة الكلية للمنشأة فقط، ولكنه سيكون ذلك الحجم الذى يعظم محصلة اقتصاديات التكتل الحضرى المتولد للمنشأة فى المدينة الجديدة مطروحاً منها تكاليف الخدمات التجارية الخارجية فى نفس المدينة[٢].

٣-٢: الحجم الأمثل للمدينة الجديدة ومستوى رفاهية سكانها:

يعد الارتفاع بمستوى رفاهية الفرد أحد الأهداف الرئيسية لعملية التنمية الاقتصادية ، مهما اختلف النظام الاقتصادى للمجتمع، ومهما اختلفت درجة تقدم المجتمع أو اختلفت السياسات الاقتصادية المتبعة ، وبالتالى فإن أحد الأهداف الرئيسية لسياسة إنشاء المدن الجديدة هو الارتفاع بمستوى رفاهية الفرد من ساكنيها.

ويمكن التعبير عن مستوى رفاهية الفرد من سكان المدينة الجديدة بمتوسط الدخل الحقيقى للفرد، ويلاحظ أنه مع بداية عملية تنمية المدينة الجديدة يستمر متوسط الدخل الحقيقى للفرد فى التزايد، وذلك بالمقارنة بالوضع فى المدن القائمة والتى وصلت إلى الدرجة التى أخذ فيها متوسط الدخل الحقيقى للفرد فى التناقص نظراً لأن بعض هذه المدن قد تجاوز حجمها الحد الأقصى الذى يمكن أن يصل إليه. ويمكن الربط بين حجم

---

(١) لمزيد من التفاصيل عن عوامل الجذب والطرد للمنشآت فى المدن الجديدة ، يمكن الرجوع للدراسة التالية :

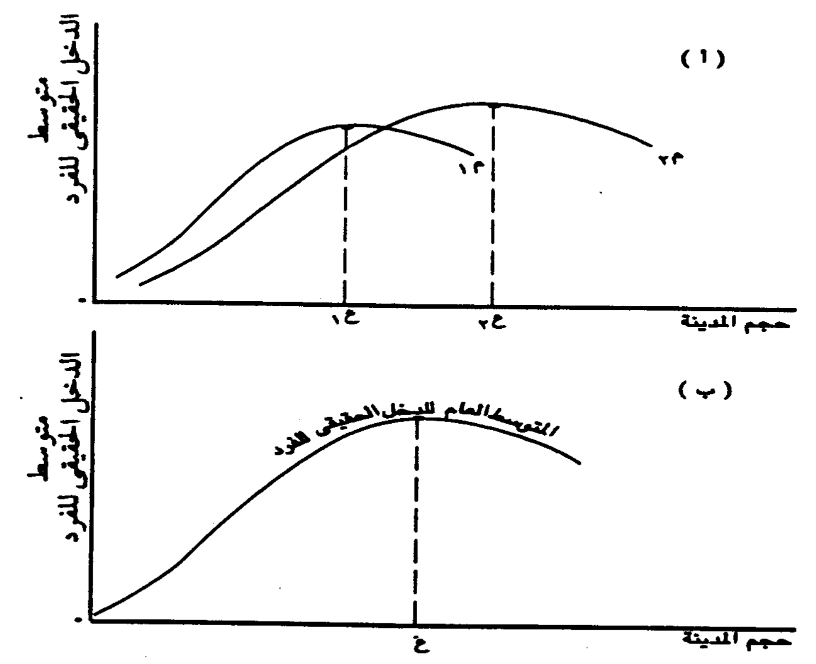
- عبدالعزيز جميل مخيمر، "المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية : دراسة ميدانية لعوامل جذب/ طرد المشروعات الصناعية"، *مجلة البحوث التجارية المعاصرة، المجلد الثانى، العدد الأول* (سوهاج : كلية التجارة بسوهاج ، جامعة أسيوط، ١٩٨٨) ص ص٩٦-١٦٥.

(2) Joseph A. Swanson and Jeffrey G. Williamson, "Firm Location and Optimal City Size: In American History", In *The New Urban History*, ed. Leo F. Schnore (Stanford, California: Center for Advanced Study In the Behavioral Science, 1975) P.260.

المدينة الجديدة ومستوى رفاهية سكانها معبراً عنه بمتوسط الدخل الحقيقى للفرد، وذلك كما يظهره الشكل رقم (٨-٤).

شكل رقم (٨-٤)

حجم المدينة الجديدة ومستوى رفاهية سكانها



Source : Kevin R. Cox, ***Location and Public Problems*** (Oxford: Maroufa Press, Inc., 1979) P.164.

يتضح من دراسة الشكل رقم (٨-٤) فى الجزء (أ) أن متوسط الدخل الحقيقى للفرد من السكان أصحاب الدخول المنخفضة (٠ م) يتزايد مع تزايد حجم المدينة ، وأن هذا الوضع لايستمر إلى ما لانهاية ؛ حيث يصل متوسط الدخل الحقيقى للفرد أقصى قيمة له عند حجم منخفض المدينة هو (٠ع) ، وبالتالى يكون هذا الحجم للمدينة هو الحجم الأمثل من وجهة نظر أصحاب الدخول المنخفضة .

أما بالنسبة لأصحاب الدخول المرتفعة فإن متوسط الدخل الحقيقى

للفرد (٠م٢) يصل أقصى قيمة له عند مستوى مرتفع لحجم المدينة وهو (٠ع٢) ، وبالتالى يكون هذا الحجم للمدينة هو الحجم الأمثل من وجهة نظر أصحاب الدخول المرتفعة .

ويمكن تفسير ذلك الوضع فى أن الطبقة الأولى تحصل على ثمار التنمية فى المدينة الجديدة قبل الطبقة الثانية ، لأنها تحصل على دخولها غالباً فى صورة أجور نقدية دون أن تكون ملزمة لإعادة استثمار جزء من هذا الدخل فى مشروعات داخل المدينة .

فى حين أن الطبقة الثانية وهى غالباً تمثل أصحاب المشروعات والمساهمين فى مشروعات داخل المدينة الجديدة فإنهم يكونون ملزمين بدفع استثمارات مستمرة لمشروعاتهم وخاصة فى المراحل الأولى لنمو المدينة ، ويتم تمويل ذلك من مدخراتهم المتراكمة والتى غالباً تولدت فى مواقع أخرى وليست فى المدينة الجديدة ، ويبدأون بعد ذلك فى الحصول على الدخول المتولدة فى المدينة الجديدة والتى تتولد من صافى الربح لمشروعاتهم.

وفى الجزء (ب) من الشكل السابق والذى يمثل المتوسط العام للدخل الحقيقى للفرد فى المدينةوالذى يمثله المنحنى (٠مَ) ، يلاحظ أن المتوسط العام للدخل الحقيقى للفرد يصل أقصى قيمة له عند حجم (٠عَ) وهو حجم أقل من الحجم الأمثل للمدينة من وجهة نظر أصحاب الدخول المرتفعة وأكبر من الحجم الأمثل للمدينة من وجهة نظر أصحاب الدخول المنخفضة .

وهنا يثور تساؤل هام ما هو الحجم التخطيطى الذى يجب التخطيط للمدينة الجديدة عنده، وهل هو (٠ع١) أم (٠عَ) أم (٠ع٢) ؟

ومن وجهة نظرنا ، أن الحجم التخطيطى للمدينة الجديدة لا يجب أن

يكون عند الحجم (٠ع١) لأن وصول متوسط الدخل الحقيقى للفرد من أصحاب الدخول المنخفضة عند حجم منخفض للمدينة يعنى وجود قصور فى أفراد هذه الطبقة من حيث مهاراتهم وإمكاناتهم وقدراتهم التمويلية ، بدليل تمكن أفراد آخرين من زيادة متوسط دخلهم الحقيقى عند حجم أكبر للمدينة ، وذلك من خلال نفس النظام الحضرى والهيكل الاقتصادى للمدينة، وهذا معناه أنه مازلت هناك مقدرة استيعابية للمدينة لاستيعاب الأنشطة والسكان عند حجم أكبر.

وبالتالى يجب أن يكون الحجم التخطيطى للمدينة الجديدة هو (٠ع٢) لأن هذا الحجم يمثل أقصى حجم يمكن أن يُعظم متوسط الدخل الحقيقى لفرد من سكان المدينة الجديدة .

٣-٢-٣: الحجم الأمثل للمدينة الجديدة واقتصاديات التكتل الحضرى:

يرتبط بتحليل الحجم الأمثل للمدينة الجديدة مفهومان غاية فى الأهمية هما وفورات التكتل (النطاق) الحضرى Agglomeration Economies، ولاوفورات التكتل (النطاق) الحضرى Agglomeration Diseconomies، وسوف يتم التركيز على مفهوم وفورات التكتل (النطاق) الحضرى فى المدينة الجديدة ، ولما كانت المدينة تمثل كياناً متعدد الأبعاد Multidimensional Stracture[1]، لذلك فإن فورات النطاق الحضرى فى المدينة الجديدة ستكون وفورات خارجية لكل من المنتج والمستهلك داخل المدينة ، فى حين أنها تمثل وفورات داخلية أو وفورات الحجم للمدينة الجديدة كوحدة إنتاج تجميعية مستقلة ، وبالتالى سيتم تحليل وفورات النطاق الحضرى للمدينة الجديدة فى كل من جانبى الإنتاج والاستهلاك على النحو التالى :

(1) Alan R. Winger, *Urban Economics : An Introduction* (Columbus, Ohio : A Bell & Howell Co., 1977) P. 285.

أولاً: وفورات النطاق الحضرى فى المدينة الجديدة – جانب الإنتاج :

وتتولد وفورات النطاق الحضرى فى جانب الإنتاج فى المدينة الجديدة من المصادر الثلاثة الآتية[1]:

- الإمداد بعوامل الإنتاج .
- توفير الظروف العامة لمزاولة النشاط.
- توفير منافذ التوزيع.

ويمكن تصنيف وفورات التكتل (النطاق) الحضرى داخل المدينة الجديدة فى مجال الإنتاج – اعتماداً على تصنيفات كل من "كلاسون" و "موسيلى" – إلى المجموعات الأربع التالية[2]:

١) وفورات التمركز Loclisation Economies:

تنشأ عندما تكون وفورات الحجم خارجية بالنسبة للمنشأة ولكنها داخلية بالنسبة للصناعة ، وتظهر كلما توسعت الصناعة فى نفس الموقع عن طريق حوافز واغراءات تجميع المنشآت المتماثلة المكونة لصناعة معينة للتوطن فى المدينة الجديدة . حيث يترتب على ذلك ارتفاع درجة مهارة العمالة فى هذه الصناعة ، وبالتالى فإن انتقال عامل من منشأة لأخرى داخل الصناعة يعنى وفورات خارجية للمنشأة لأن العامل حصل على التعلم والتدريب فى منشأة أخرى، ولكن هذه الوفورات تمثل وفورات داخلية فى نفس الوقت لنفس الصناعة [3].

٢) وفورات التحضر Urbanisation Economies:

---

(١) سعيد المهيلمى، "الوفورات الخارجية فى الحضر"، *المجلة المصرية للدراسات التجارية* ، *المجلد الرابع* ، *العدد الأول* (المنصورة : كلية التجارة ، جامعة المنصورة ، ١٩٨٠) ص ٩٣.

(2) P.R. Sharma, "Growth Centres and Regional Development : Aspects of Theory and Policy", *Habitat International, Vol. 8, No.2* (Oxford : Pergamon Journals Ltd., 1984) P.199.

(٣) محمد سمير طوبار، *التخطيط : أسسه أساليبه ، تطبيقاته* (الزقازيق: مكتبة المدينة ، ١٩٨٨) ص ١٠٦.

تمثل وفورات خارجية لكل من المنشأة والصناعة في نفس الوقت، ومن أمثلة وفورات التحضر توافر التعليم التكنولوجي، وتوافر الخدمات التجارية مثل وكالات الإعلان، وتوافر سوق عمل واسعة متنوعة، وتوافر مؤسسات التمويل.. وغيرها. وتنشأ وفورات التحضر مع نمو المدينة الجديدة كإطار كلي متكامل.

٣) وفورات التحول أو الانتقال Transfer Economies:

تنبع من مزايا انغلاق الموقع على سوق المنتج النهائي وسوق الموارد، مما ينتج عنه سهولة الاتصال وتبادل المعلومات بين الموردين والمنشآت والموزعين. حيث أنه نتيجة لمزايا وإغراءات حجم الصناعة في المدينة الجديدة ينجذب موردو المواد والمعدات للتوطن في المدينة الجديدة بالقرب من السوق الكبير للموارد التي تنشأ في المدينة الجديدة .

٤) وفورات خارجية للصناعة ولكنها داخلية للمدينة الجديدة :

تنشأ عندما تنمو عدة صناعات مختلفة ولكنها متكاملة داخل المدينة الجديدة ، ويترتب على ذلك انتقال التكاليف المتوسطة بالكامل لأسفل لجميع المنشآت، مثال ذلك توطن صناعة للسيارات قد يجذب توطن صناعة للبويات ، وكذلك صناعة للإطارات ... وغيرها للتوطن في نفس الموقع.

ثانياً: وفورات النطاق الحضرى فى المدينة الجديدة – جانب الاستهلاك:

تتولد وفورات النطاق الحضرى فى المدينة الجديدة فى جانب الاستهلاك من المصادر التالية :

١) توافر مساحات خضراء واسعة في صورة متنزهات وحدائق عامة.

٢) اقتراب أماكن العمل من أماكن السكن.

٣) عدم تداخل المصانع مع الإسكان، وبالتالي تجنب الأمراض التي يمكن أن تنتج عن التلوث[1].

---

(1) K.G. Willis, ***The Economics of Town and Country Planning*** (London: Granada Publishing, 1980) P.56.

٤) تمتع السكان بمزايا الاقتراب من مصادر الإنتاج ، خاصة مع اجتذاب المدينة للعديد من المشروعات والتي يكون لها منافذ توزيع تابعة لها في المدينة الجديدة مما يتيح لسكان المدينة الجديدة الحصول على منتجات هذه المشروعات بأسعار أقل من مثيلاتها التي يمكن للسكان في المواقع الأخرى دفعها لهذه المنتجات.

٥) توافر وحدات عالية الكفاءة تقدم الخدمات والمنافع العامة المجانية وشبه المجانية[1].

ويكون من ثمار العناصر السابقة وفر في الإنفاق الاستهلاكي من الدخل القابل للتصرف ، يمكن أن يوجه هذا الوفر لزيادة المشتريات من نفس سلة السلع والخدمات للسكان، أو إدخال سلع وخدمات جديدة لسلة مشتريات السكان، مما يؤدي إلى زيادة مستوى رفاهية السكان.

ويمكن اشتقاق علاقة بين صافي الوفورات (المجمعة) من التكتل الحضري في المدينة الجديدة وحجم المدينة وهي علاقة تشبه علاقة منحنى الناتج الكلي شائع الاستخدام في نظرية المنشأة ، كما يوضحه الشكل التالي.

ويتضح من دراسة الشكل رقم (٩-٤) أن المكاسب الصافية للنطاق (التكتل) الحضري تتغير مع تغير حجم المدينة الجديدة ، وأن هذه العلاقة تمر بثلاث مراحل هي:

المرحلة الأولى : مرحلة تزايد مكاسب النطاق الحضري :

حيث تتزايد المكاسب الصافية للنطاق الحضري مع زيادة حجم

---

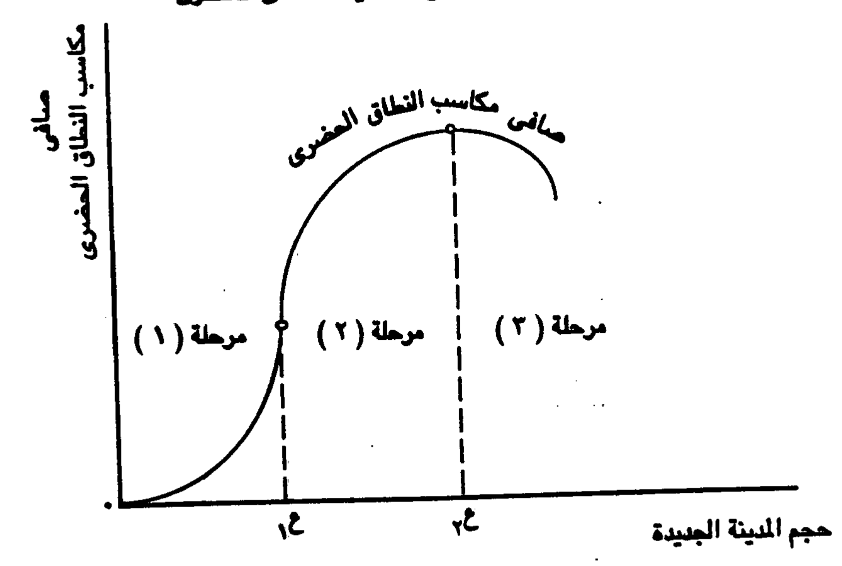
(١) ويعطي جيمس ميد مثالاً لأهمية هذه العوامل في توليد الوفورات ، وذلك من خلال التفرقة بين الحدائق العامة والحدائق الخاصة في المدينة الجديدة ، وكيف أن الحدائق الخاصة لاتمثل بديلاً كاملاً للحدائق العامة ..

- James E. Meade, *The Theory of the Economic Externalities* (Geneva: Institut Universilaire de Hautes Etudes Internationals, 1973) PP.46-47.

المدينة الجديدة ولكن بمعدلات متزايدة وتستمر هذه المرحلة حتى يصل حجم المدينة إلى عدد السكان (٠ع١) .

شكل رقم (٩-٤)

العلاقة بين حجم المدينة واقتصاديات النطاق الحضرى



Source : David W. Rasmussen. *Urban Exconomics* (New York: Harper & Row Publishers, 1973) P.153.

المرحلة الثانية : مرحلة تناقص مكاسب النطاق الحضرى :

حيث تتزايد المكاسب الصافية للنطاق الحضرى مع زيادة حجم المدينة الجديدة ، ولكن بمعدلات متناقصة ، وتستمر هذه المرحلة حتى يصل حجم المدينة إلى عدد السكان (٠ع٢) ، ويكون الحجم الأمثل للمدينة الجديدة هو (٠ع) حيث تصل المكاسب الصافية للنطاق الحضرى فى المدينة الجديدة أقصى قيمة لها.

المرحلة الثالثة : مرحلة الاختلال الوظيفي للمدينة

'Dysfunctional Urbanism'[(١)]:

حيث أن زيادة حجم المدينة يولد الآثار السلبية للنطاق الحضرى، وبالتالى فإن أى زيادة فى عدد سكان المدينة عن (٠ع٢) ستخفض من كفاءة المدينة .

وبناء على التحليل السابق يكون الحجم التخطيطى للمدينة الجديدة هو حجم (٠ع٢) لأنه يمثل الحجم الأكثر كفاءة للمدينة الجديدة .

٤: تقسيم الحجم الكلى للمدينة الجديدة إلى مراحل زمنية:

عند التفكير فى إنشاء مدينة جديدة قد يكون من السهل تحديد الغايات ورسم الأهداف، غير أن التنفيذ لايتم بهذه السهولة ، إذ أن تنفيذ مشروع المدينة الجديدة يرتبط بتوافر عناصر ثلاثة أساسية تحدد حجم ، وسرعة الإنجاز، بل والنجاح للمشروع فى مجموعة ، وهذه العناصر هى[(٢)]:

أولاً: طاقات التشييد :يقصد بطاقات التشييد تلك الإمكانيات المتاحة لدى قطاع المقاولات داخل الاقتصاد القومى، ويشمل قطاع المقاولات من الناحية النوعية شركات متخصصة فى أعمال المبانى السكنية وأخرى متخصصة فى أعمال المبانى والتركيبات الصناعية ، وشركات

---

(١) يرى "كوشى ميرا" أن معظم المراكز الحضرية القائمة فى جميع دول العالم قد تخطت الحجم الأمثل ودخلت هذه المرحلة ، لذلك فهو يقترح أن توجه جهود التنمية إلى المراكز الحضرية الصغيرة وإلى إنشاء المدن الجديدة وفقاً للأفكار التى عرضها كل من "روبرت أوين" و "وابنزرهوارد" و "لويس ممفورد".

- Koichi Mera, "On The Urban Agglomeration and Economic Efficiency", In *Systems of Cities: Reading on Structure, Growth and Policy*, ed. L.S. Bourne and J.W. Simmons (New York: Oxford University Press Inc., 1978) P.445.

(٢) وزارة التخطيط، *مشروع الخطة الخمسية ٨٢/١٩٨٣-٨٦/١٩٨٧ : المجلد السادس: الاستراتيجية العامة للإسكان والتعمير والمرافق العامة* (القاهرة: وزارة التخطيط ، ١٩٨١) ص ص ٦٣-٦٤.

متخصصة فى أعمال البينية الأساسية كشق الطرق والأنفاق والكبارى، وأعمال شبكات المياه والصرف الصحى، وأعمال شبكات الكهرباء والغاز الطبيعى، وأعمال شبكات الاتصالات السلكية والسلكية ، وأعمال استصلاح واستزراع الأراضى .. وغيرها.

ومن الناحية التنظيمية يتسع قطاع المقاولات ليشمل :

١) شركات المقاولات الحكومية .

وتتميز هذه الشركات بكبر حجمها وامتلاكها الآلات والمعدات الثقيلة، وإن كانت كفاءتها الإدارة منخفضة .

٢) شركات المقاولات المشتركة ما بين القطاع الخاص والقطاع العام.

وهى شركات كبيرة الحجم وتمتلك إمكانيات مادية كبيرة من الآلات والمعدات وكفاءتها الإدارية تكون فى مستوى أعلى .

٣) شركات المقاولات الخاصة وتنقسم ما بين :

أ - عدد محدود من الشركات كبيرة الحجم والتى تمتلك إمكانيات مادية ضخمة من الآلات والمعدات، وتعتمد على الأساليب الآلية بدرجة عالية ، وتكون كفاءة الإدارة فيها مرتفعة بصورة ملموسة .

ب- عدد ضخم من الشركات صغيرة الحجم ، والتى تتميز بكونها مبعثرة ، وإمكاناتها المادية محدودة ، وتميل هذه الشركات للاعتماد على الأسالب اليدوية.

وفى الوقت الحاضر تنفذ مصر برنامج طموح للتنمية يشمل العديد من المشروعات التنموية الكبرى ، مثل مشروع تنمية جنوب

الوادى "توشكى" ، ومشروع تنمية شمال شرق سيناء من خلال مشروع ميناء شرق بورسعيد للحاويات والمنطقة الصناعية الحرة شرق التفريعة واستزراع سهل الطينة ، ومشروع المنطقة الحرة بشمال خليج السويس، ومشروعاته التنمية العمرانية السياحية بامتداد الشواطئ المصرية ، فضلاً عن مشروعات البنية الأساسية الضخمة التى تنفذها الحكومة أو توكلها للقطاع الخاص من خلال نظام البناء والتشغيل ونقل الملكية[1] BOT ، وقد جاءت هذه المشروعات العملاقة متوازية مع تنفيذ البرنامج الطموح للمدن الجديدة .

ويتطلب تنفيذ هذه المشروعات التنموية طاقات تشييد ضخمة ، تستنفذ طاقات التشييد المتاحة حالياً داخل الاقتصاد القومى، وتتطلب طاقات إضافية ، لذلك فإن إلقاء تبعة بناء المدن الجديدة على عاتق أجهزة التشييد الحالية لن يؤتى النتائج المرجوة ، بالإضافة إلى تأخير مواعيد تنفيذ الأعمال الجارية وعدم استكمالها فى مواعيدها، مما يترتب عليه زيادة تكلفتها وتعطل الأموال المستثمرة .

وقد يقترح فى هذا المجال إنشاء وحدات جديدة داخل قطاع المقاولات تضطلع بهذه المهمة الضخمة ، أو استيراد طاقات تشييد من الخارج عن طريق إسناد جزء من أعمال إنشاء المدن الجديدة لشركات مقاولات أجنبية ، ولكن ذلك سوف يكون مقيداً بالتمويل المتاح .

ثانياً : مستلزمات الإنتاج والعمالة : يقصد بمستلزمات الإنتاج هنا المواد الأولية مثل الرمل والزلط والسلع الوسيطة التى تدخل فى عملية تشييد

---

(1) BOT = Built , Operate and Transfere

- بمقتضى هذا النظام توكل الحكومة إلى القطاع الخاص إنشاء أى مرفق من مرافق البنية الأساسية مثل المطارات ، الطرق، الموانئ ، محطات توليد الكهرباء ... من خلال عقد امتياز لفترة زمنية محددة ولتكن ٥٠ سنة تقل أو تزيد، يقوم القطاع الخاص خلال تلك المدة باستغلال المرفق لصالحه وإدارته وفقاً لشروط العقد، وبعد انتهاء مدة عقد الامتياز تنتقل ملكية المرفق للحكومة.

المدن الجديدة مثل الطوب والأسمنت والحديد والمواسير والكابلات .. وخلافه[1] ، ويحدد توافر هذه السلع والمواد بالكميات والمواصفات المطلوبة فى الوقت المناسب سير عملية تنفيذ المدينة الجديدة . ولكن يلاحظ أن المعروض من هذه السلع فى السوق المحلى لايكفى برامج التشييد الحالية ، وهذا يدفع إلى الاعتماد على الاستيراد، لحين التوسع فى الصناعات المحلية لهذه السلع، ولكن ذلك سوف يكون مقيداً أيضاً بالتمويل المتاح.

أما بالنسبة للعمالة فإن عملية تشييد المدن الجديدة تحتاج لأعداد كبيرة من العمالة الفنية المدربة بنوعياتها ومستوياتها المختلفة ، ولكن هذا العنصر لايمثل قيداً فى ظل الحجم السكانى الضخم فى مصر وركود سوق العمل العربية فى الوقت الحاضر.

ثالثاً : التمويل : يتطلب تنفيذ المدينة الجديدة توافر حجم ضخم من التمويل، وذلك للإنفاق على طاقات التشييد ومستلزمات الإنتاج والعمالة التى تمثل المدخلات الأساسية لإنشاء المدينة الجديدة كمنتج نهائى ولأهمية هذا العنصر سوف يفرد الفصل التالى لدراسة مصادر وأساليب تمويل إنشاء المدن الجديدة .

ولما كان من الصعب – إن لم يكن مستحيل – توفير تلك العناصر بما يضمن تنفيذ مشروع المدينة الجديدة على مرحلة واحدة ، فإن ذلك يستدعى تقسيم الحجم الكلى للمدينة الجديدة إلى أهداف مرحلية ، تتوزع إلى أربعة مراحل مثلاً تزيد مرحلة أو تقل مرحلة حسب الحجم الكلى

---

(١) لمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى :
- أنطوان زحلان ، *صناعة الإنشاءات العربية* (بيروت: مركز دراسات الوحدة العربية ، الطبعة الأولى، ١٩٨٥) ، ص ٢٦٣-٢٦٤، ٢٧٨ ، ٤٢٤-٤٢٥.

وظروف كل مدينة على حدة ، ويتحدد المدى الزمنى لكل مرحلة بخمس سنوات مثلاً تزيد أو تقل عن ذلك ، ويراعى أن تبدأ المرحلة التالية قبل انتهاء المرحلة السابقة لها. أى يكون هناك تداخل محسوب فى المراحل بما يضمن عدم توقف عملية إنشاء المدينة[1].

ويكون من المتصور أنه بانتهاء كل مرحلة يكتمل حجم معين من القوام الاقتصادى والاجتماعى للمدينة ، وبالتالى تكون لكل مرحلة خصائصها، وذات استقلال بدرجة واضحة عن المراحل التى تليها، على النحو الذى يمكن السلطات التخطيطية من إنهاء مشروعاتها عند هذه المرحلة ، وتترك المدينة للعوامل التلقائية للنمو دون أن يترتب على ذلك ضياع للموارد فى مشروعات لم تستكمل ، أو وجود طاقات غير مستغلة ، أو قصور فى تقديم الخدمات[2].

فبعد أن يتم تحديد الحجم الأمثل للمدينة الجديدة كحجم مخطط يتطلب تنفيذه فترة زمنية طويلة ، يتم تقسيم هذا الحجم وتوزيعه على برنامج زمنى فى صورة خطط متوسطة المدى تمثل المراحل المخططة لإنشاء المدينة الجديدة ، ثم يتم تقسيم الخطط متوسطة المدى إلى خطط قصيرة المدى تمثل البرنامج السنوى للتنفيذ. ويكون من الضرورى وضع

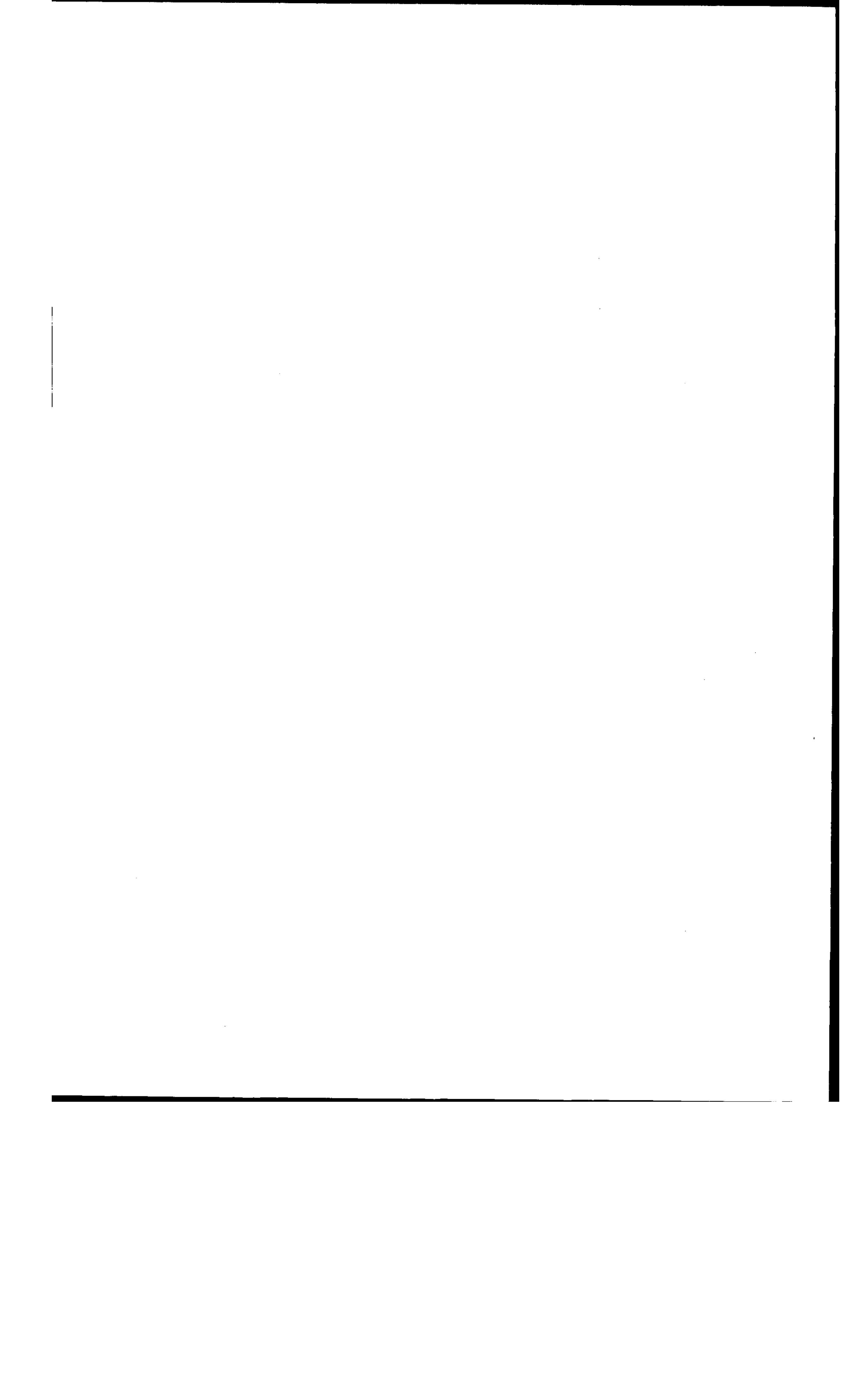
---

(١) يمكن استخدام طريقتان لوضع البرنامج الزمنى لتنفيذ مشروع المدينة الجديدة ، تعرف الطريقة الأولى بطريقة "المسار الحرج Critical Path Method" وتفترض هذه الطريقة إتمام جميع المراحل فى أوقات محددة ، وتعرف الطريقة الثانية بأسلوب تقويم ومراجعة "Programme Evaluation and Review Technique"، ويفترض هذا الأسلوب وجود توزيع احتمالى لإتمام العمليات المختلفة ، لتفاصيل ذلك يمكن الرجوع إلى :

- محمد سلطان أبو على، *التخطيط الاقتصادى وأساليبه* (الزقازيق: مكتبة المدينة ، ١٩٨٣) ص ص ٢٦٩-٢٧٦.
- عامر الدجانى، *طريقة المسار الحرج فى إدارة المشاريع الإنشائية* (القاهرة: دار المستقبل العربى، ١٩٨٥) .

(٢) الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، مدينة ٦ أكتوبر: *التخطيط الهيكلى العام: الجزء الثالث: الاقتصاد*، مرجع سبق ذكره، ص ص ١٢-١٤.

تفصيلات التخطيط العينى للحجم المخطط للمدينة الجديدة على جميع مستويات التخطيط السابقة . ولكن لضمان نجاح تنفيذ مشروع المدينة الجديدة وفقاً للبرنامج الزمنى المخطط، يكون من الضرورى إعداد تخطيط مالى مقابل لبرنامج التخطيط العينى للمدينة الجديدة ، بما يضمن توافر وتدفق التمويل اللازم لتوفير الموارد المادية والبشرية التى يتطلبها مشروع المدينة الجديدة . ونظراً لأهمية الدور الذى يلعبه التمويل فى عملية التخطيط والتنفيذ لمشروع المدينة الجديدة ، وأيضاً فى دراسة جدوى إنشائها، فسوف يُفرد الفصل التالى لتناول تمويل استثمارات المدن الجديدة بالدراسة التفصيلية .



إن طبيعة عمليات تمويل استثمارات المدن الجديدة تلعب دوراً أساسياً في دراسة جدوى إنشائها، إذ أن المدن الجديدة مشروعات محفوفة بالمخاطر، تحتاج إلى تمويل استثماري ضخم ، يجب أن يكون مقدراً تماماً قبل البدء في تنفيذ المشروع، بدءاً بتقدير احتياجات تمويل الدراسات والبحوث التخطيطية للمشروع، وتقدير احتياجات تمويل البنية الأساسية ، وتقدير احتياجات تمويل أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية والخادمة ، وكذلك تقدير احتياجات تمويل الإسكان.

وغالباً لاتتوافق تدفقات العوائد لمشروعات إنشاء المدن الجديدة مع تدفقات الإنفاق الاستثماري عليها، لذا ينبغي الحرص على التأكد من توافر المبالغ اللازمة لتمويل مراحل تنفيذ المشروع بحيث تتفق تدفقات هذه المبالغ مع توقيتات تنفيذ تلك المراحل، وهو ما يضمن استمرار عملية التنفيذ دون معوقات أو عقبات قد تنشأ نتيجة لقصور التمويل، ومن ثم فإن التخطيط العيني لمشروع المدينة الجديدة لابد أن يقابله تخطيط مالي موزعاً على برامج زمنية حسب مراحل التنفيذ.

وجدير بالملاحظة أن عبء تمويل إنشاء المدن الجديدة لاينبغي أن يلقى على عاتق الحكومة وحدها، أو أن يُلقى العبء بالكامل على القطاع الخاص للقيام بهذا الدور. لذلك تعد مشاركة الطرفين معاً في تمويل استثمارات المدن الجديدة من الأمور المساعدة في إنجاحها. ومهما يكن نمط تمويل استثمارات المدن الجديدة ، سواء من خلال القطاع الحكومي،

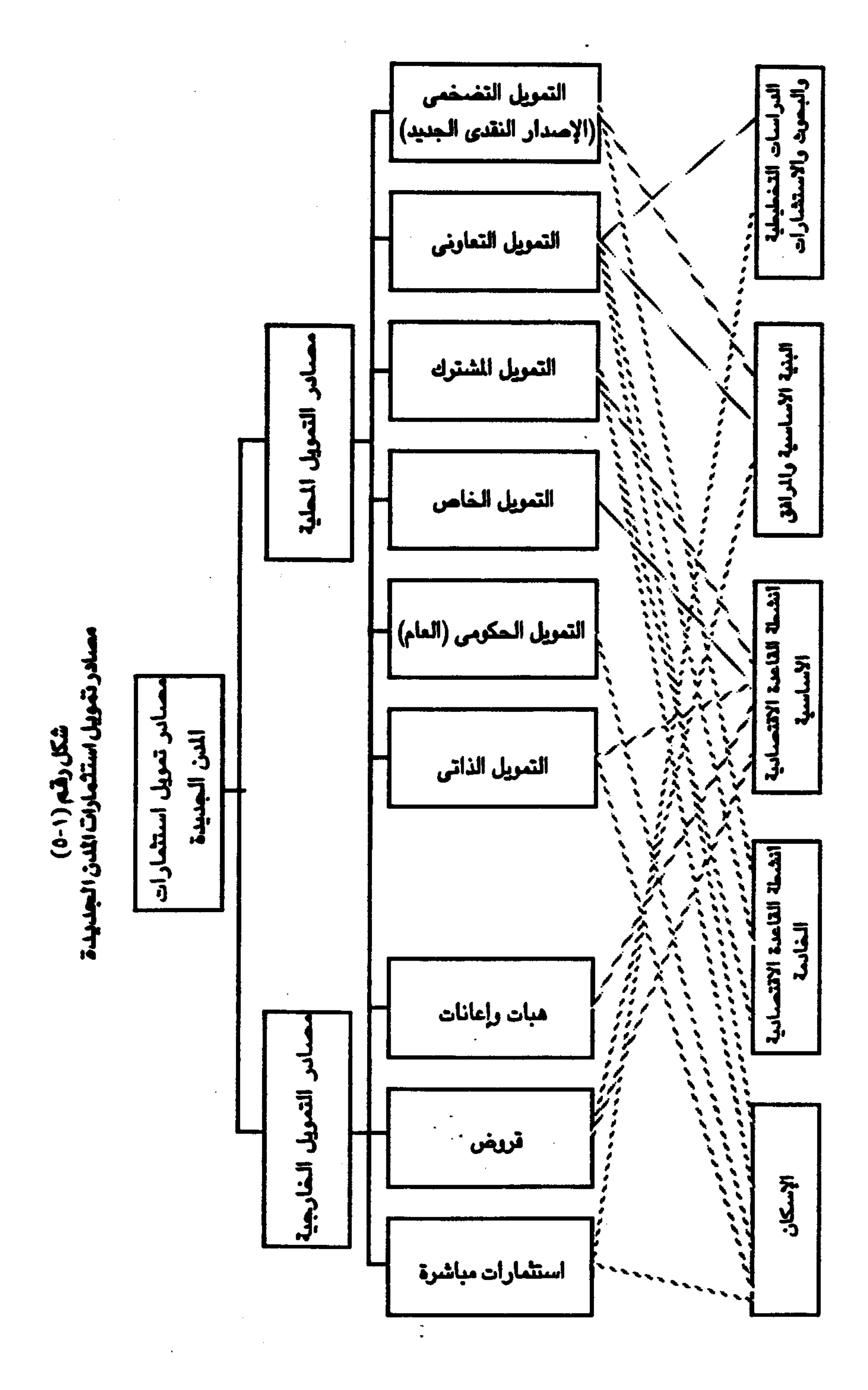
أو من خلال القطاع الخاص، أو أى شكل من أشكال التعاون بينهما، فإن التخطيط المالى لمشروع إنشاء المدينة الجديدة يمثل حجر زاوية فى بدء العمل بها وفى نجاحها فى النهاية .

وتمشياً مع ما سبق فإن هذا الفصل سيتناول بالدراسة : مصادر تمويل استثمارات المدن الجديدة ، ثم تحديد ودراسة السياسات التى يمكن اتباعها فى تمويل استثمارات المدن الجديدة استناداً لتجارب الدول التى سبق لها إنشاء مثل هذه المدن، ثم ننتقل لدراسة التخطيط المالى لمشروع المدينة الجديدة، وينتهى هذا الفصل بعرض التجربة المصرية فى تمويل استثمارات المدن الجديدة .

١: مصادر تمويل استثمارات المدن الجديدة:

إن عملية تمويل استثمارات المدن الجديدة شأنها شأن بقية استثمارات خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية ، تتوزع بين مكونات محلية تستخدم فى تمويل الموارد المحلية المستخدمة فى إنشاء المدن الجديدة ، ومكونات أجنبية تستخدم فى تمويل ما يلزم استيراده من الخارج من مواد ومعدات وموارد لاتتوافر فى السوق المحلى.

لذلك فإنه عند البحث فى مصادر تمويل استثمارات المدن الجديدة يكون من الضرورى ألا ينظر لبرنامج إنشاء المدن الجديدة على أنه جزء منفصل عن عملية التنمية الاقتصادية على المستوى القومى، وبالتالى فإن تدبير مصادر تمويل استثمارات المدن الجديدة هو جزء من مصادر التمويل المتاحة للاقتصاد القومى والتى يتم تدبيرها لتمويل برامج التنمية الاقتصادية فى مجموعها. وسوف يتم استعراض كلٍ من مصادر التمويل المحلية والخارجية التى تلائم تمويل استثمارات المدن الجديدة ، بالدراسة



شكل رقم (5-1)
مصادر تمويل استثمارات المدن الجديدة
مصادر تمويل استثمارات المدن الجديدة
مصادر التمويل المحلية
مصادر التمويل الخارجية
التمويل التضخمى (الإصدار النقدى الجديد)
التمويل التعاونى
التمويل المشترك
التمويل الخاص
التمويل الحكومى (العام)
التمويل الذاتى
هبات وإعانات
قروض
استثمارات مباشرة
الدراسات التخطيطية والبحوث والاستشارات
البنية الأساسية والمرافق
الأنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية
الأنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة
الإسكان

التفصيلية ، وذلك كما هو موضح بالشكل رقم (١-٥) ، وعلى النحو الذى سيظهره العرض التالى:

١-١: مصادر التمويل المحلية للاستثمارات المدن الجديدة:

يقصد بمصادر التمويل المحلية حجم الموارد التمويلية التى توفرها المصادر الوطنية والتى توجه لتكوين الطاقات الإنتاجية والأصول الرأسمالية الجديدة فى المدن الجديدة ، وتتمثل مصادر التمويل المحلية والتى يمكن للاقتصاد القومى تدبيرها لتمويل استثمارات المدن الجديدة فى المصادر الستة التالية :

١) التمويل الذاتى.
٢) التمويل الحكومى (العام).
٣) التمويل الخاص.
٤) التمويل المشترك.
٥) التمويل التعاونى.
٦) التمويل التضخمى.

وسوف يتم تناول كل مصدر من تلك المصادر التمويلية بالدراسة التفصيلية على النحو التالى:

١-١-١: التمويل الذاتى وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

ويقصد بالتمويل الذاتى "Self Financing" على مستوى مشروع إنشاء المدينة الجديدة ، مقدار ما تخصصه إدارة المشروع من الفائض الذى يحققه المشروع من نتائج نشاطه لتمويل ما يضيفه من طاقات إنتاجية جديدة سواء أكانت فى مجال الإنتاج المباشر (أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية والخادمة) أو فى مجال الإنتاج غير المباشر (أنشطة البنية الأساسية) ، ويأتى التمويل الذاتى من ثلاثة مصادر أساسية هى :

١) حصيلة بيع الأراضى المخصصة للاستخدامات المباشر للأفراد[1] فى المدن الجديدة سواء كانت لأغراض الإسكان أو الأغراض الصناعية أو التجارية أو السياحية أو الزراعية . إذ أن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تحصل على الأراضى اللازمة لإنشاء المدن الجديدة من الدولة بدون مقابل، لأن المدن الجديدة تنشأ فى أراض صحراوية مملوكة للدولة.

٢) العوائد المتولدة عن استغلال هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزة المدن التابعة لها لأصولها المختلفة أو لقيامها بمشاريع مختلفة أو بالمشاركة فيها سواء أكانت عقارية ... أو غيرها.

٣) عوائد الإدارة المتولدة عن الرسوم التى يمكن لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزة المدن التابعة لها فرضها فى إطار نشاطها وفى نطاق المدن الجديدة .

ويلائم التمويل الذاتى تمويل نوعين من الاستثمارات داخل المدن الجديدة، وهى استثمارات البنية الأساسية والمرافق، وكذلك تمويل استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة مثل الخدمات التجارية ، إذ أن القطاع الخاص لن يُقدم على الاستثمار فى مثل تلك الخدمات فى السنوات الأولى لإنشاء المدينة الجديدة ، حيث لايكفى الطلب فى المراحل الأولى لإنشاء المدينة الجديدة لتشغيل هذه الأنشطة تشغيلاً اقتصادياً بما يحقق عائداً مجزياً يجذب الأفراد للاستثمار فيها، ولكن لن تستقيم الحياة فى المدينة الجديدة بدونها.

وبالرغم من أهمية الدور الذى يلعبه التمويل الذاتى فى تمويل

(١) لمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى :
- A . Ramachandran, "Human Settement Finance and Management", *Habitat International, Vol.6, No.3* (Oxford: Pergamon Journals Ltd., 1982) P.291-296.

استثمارات المدن الجديدة ، يجب عدم الاعتماد عليه كمصدر رئيسي لتمويل استثمارات المدن الجديدة ، لأن ذلك قد يدفع أجهزة المدن الجديدة إلى المبالغة في رفع أسعار بيع الأراضي ورفع الرسوم التي يمكن أن تفرضها في محاولة للحصول على أكبر قدر ممكن من الإيرادات ولكن يجب التنبه إلى أن السياسة السعرية للأراضي في المدن الجديدة لها هدفان متعارضان هما:

- هدف الحصيلة والتي تمثل مصدر تمويل ذاتي لأجهزة تنمية المدن الجديدة.
- هدف جذب المستثمرين من القطاع الخاص، بدافع الاستفادة بانخفاض تكاليف الحصول على الأراضي في المدن الجديدة بالمقارنة بالمدن القائمة .

وبالتالي يجب المحافظة على استقرار أسعار بيع الأراضي في المدن الجديدة عند مستوى معين يضمن تحقيق التوازن بين الهدفين السابقين بما يحقق مصلحة جهاز المدينة ومصلحة المستثمر من القطاع الخاص، وإن جاز التضحية بمصلحة أحد الطرفين لظروف معينة فتكون مصلحة المستثمر الخاص الأولى بالرعاية .

١-١-٢- التمويل الحكومي (العام) وتمويل استثمارات المدن الجديدة :

يتمثل التمويل العام في إجمالي الاستثمارات المخصصة للمدن الجديدة في خطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة ، ويتم تدبير مصادر تمويل هذه الاستثمارات من خلال الموازنة العامة للدولة والتي تمثل البرنامج المالي لخطة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للدولة ، إذ تفرد موازنة فرعية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة تتكون بدورها من موازنتين فرعيتين هما الموازنة الجارية والموازنة الرأسمالية .

ويوجه الجزء الأكبر من موارد الموازنة الجارية لتمويل الأجور المدفوعة للعاملين فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وأجهزة تنمية المدن التابعة لها من إداريين ومهندسين وفنيين وأعمال مساعدة ، وتوجه باقى موارد الموازنة الجارية لتمويل نفقات التشغيل الجارية الأخرى للهيئة والأجهزة التابعة لها.

وتوجه موارد الموازنة الرأسمالية لتمويل استثمارات البنية الأساسية واستثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة من تعليم وصحة ... وغيرها، وكذلك تمويل الاستثمارات فى مجال الإسكان، وتمويل الدراسات والبحوث.

وهناك حالات يمكن أن تُعَهد فيها عملية إنشاء المدن الجديدة إلى إحدى شركات القطاع الخاص، لتقوم بتنميتها والإشراف على تنفيذها، وهى حالات وإن كانت مطبقة فى الخارج إلا أنها فى التجربة المصرية تقتصر على تجربة شركة مصر الجديدة فى بداية إنشائها، وهى تجربة لم تتكرر بعد ذلك[١]. وفى مثل هذه الحالات يقتصر دور التمويل الحكومى على تقديم منح Grants وإعانات Subsidies ، وحوافز مالية Incentive، وذلك لمساعدتها فى تمويل استثمارات البنية الأساسية ، ويتم تحديد حجم المساعدات المالية التى تقدمها الحكومة لمثل تلك الشركات حسب المعايير التالية[٢]:

١) نسبة ثابتة من حجم التمويل بغض النظر عن تكاليف أو خسائر الشركة، وبغض النظر عن تغيرات الظروف الاقتصادية .

(١) توجد شركات قطاع عام تقوم بمثل هذا الدور مثل شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير، وشركة مدينة نصر للإسكان والتعمير.

(2) A. Ramachandran, *Op.Cit.*, P.277.

٢) نسبة متغيرة تحددها لجنة حكومية سنوياً.

٣) ما يعادل خسائر الشركة ، وهو ما يطلق عليه قاعدة التكلفة التعويضية "Cost rembursement basis" .

١-١-٣-٣: التمويل الخاص وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

يتمثل التمويل الخاص في الموارد المالية التي يوجهها المستثمرون الأفراد (طبيعيون – معنويون) من القطاع الخاص للاستثمار في المدن الأجديدة، ويأتي التمويل الخاص من المصادر التالية :

- الادخار الخاص.
- فائض قطاع الأعمال الخاص.

وتوجد عدة أساليب لتدبير احتياجات المشروعات من التمويل الخاص تتمثل في الوسائل التالية :

- تمويل المشروعات من المدخرات الخاصة بأصحابها مباشرة .
- طرح أسهم المشروعات على الجمهور للإكتتاب العام.
- قروض القطاع الخاص من الجهاز المصرفي.
- سندات يطرحها القطاع الخاص للاكتتاب العام.
- شركات تلقي (توظيف) الأموال[1].
- اتحاد مالي Consortium ، وهو اتحاد بين بعض المؤسسات المالية الكبرى

---

(١) وهي شركات مساهمة يتم تأسيسها وقيدها أو قيدها طبقاً لأحكام القانون ١٤٦ لسنة ١٩٨٨ في شأن الشركات العاملة في مجال تلقي الأموال واستثمارها ، ولمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى:

الجريدة الرسمية ، "قانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٨٨ : في شأن الشركات العاملة في مجال تلقي الأموال واستثمارها"، *الجريدة الرسمية ، العدد ٢٣، تابع (ب)* (القاهرة: رياسة الجمهورية ، ٩ يونيو ١٩٨٨) ص ص ٣-١٦.

-وتقدر إحدى الدراسات أن هذه الشركات نفذت حوالي ١٥٪ من إجمالي استثمارات القطاع الخاص في المدن الجديدة حتى عام ١٩٨٨، ومن أبرز تلك الاستثمارات "مجمع الشريف الصناعي" في مدينة العاشر من رمضان والذي نفذته شركة الشريف للاستثمارات وقد خطط ليضم عشرة مصانع تقدر استثماراتها حوال نصف مليار جنيه . وتخلق حوالي ١٥٠٠ فرصة عمل ، وقد نفذ بالفعل ثلاث مصانع من هذا المجمع.

- Gunter Meyer, "Problems of Industrial Development in the New Desert Cities of Egypt", *Applied Geography and Development, Vol.34* (Tubingen: Institute for Scientfic Co-operation, 1988) P.124.

(بنوك، شركات تأمين ...) لتمول إنشاء المدينة الجديدة كمشروع واحد لما يحتاجه هذا المشروع من رأس مال ضخم لايستطيع توفيره ممول واحد.

ويتجه التمويل الخاص أساساً لتمويل استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية للمدن الجديدة ، إذ يفترض أن يقوم القطاع الخاص بتحمل العبء الأكبر لإنشاء هذه المشروعات، والتى تمثل الأساس الاقتصادى الذى تقوم عليه المدينة الجديدة .

ويتحمل القطاع الخاص نصيباً فى تمويل استثمارات الأنشطة الاقتصادية الخادمة فى المدن الجديدة ، وتتمثل أساساً فى مشروعات الخدمات التجارية خاصة تجارة التجزئة ، وذلك بعد أن تكون المدينة قد وصلت إلى حجم معين يتولد معه طلب مناسب على مبيعات هذه المشروعات بما يغرى القطاع الخاص بالإقدام عليها والاستثمار فيها.

كذلك فإن القطاع الخاص يساهم فى تمويل جزء من استثمارات الإسكان داخل المدن الجديدة ، ويتخذ هذا التمويل أشكالاً عديدة منها :

- قيام الأفراد بإنشاء مساكن خاصة لإقامتهم وأسرهم فيها.
- قيام المستثمرين الأفراد بإنشاء المساكن للتأجير أو البيع للغير بهدف تحقيق الربح.
- قيام الشركات المتوطنة فى المدينة الجديدة باتباع "سياسة الإسكان التأجيرى Company Housing Rental Policy"[1] وذلك بأن تتحمل الشركة تمويل بناء المساكن اللازمة للعاملين بها، ولايكون هدفها فى ذلك تحقيق الربح ، بل تحقيق الاستقرار للعاملين بما يضمن زيادة إنتاجيتهم وإنتمائهم للشركة، وتقدم هذه المساكن للعاملين مقابل إيجارات تكاد تغطى تكاليف تمويل إنشائها أو قد تقل عن ذلك .

(1) Norman E. P. Pressman, "Canadian New Town Policy", In ***International Urban Growth Policies: New Towns Contribuation***, ed. G. Golany (New York: John Wiley & Sons, 1978) P.302.

- إنشاء المساكن من خلال برنامج "للمدخرات التعاقدية" ووفقاً لهذا النظام يدخل المدخر مع المقرض (غالباً يكون جهة مصرفية) فى إتفاق يضمن للمدخر الحصول على قرض محدد القيمة إذا بلغت مدخراته فى مؤسسة المقرض حداً معيناً فى أجل معين[١]. ويعد هذا النظام تقليداً لنظام جمعيات الإدخار والإقراض فى الولايات المتحدة الأمريكية ، ولقد حقق هذا النظام نجاحاً واسعاً فى شيلى والأرجنتين كما طبق مؤخراً فى تركيا. وقد بدأت مصر فى تطبيق هذا النظام من خلال ابتكار وعاء إدخارى هو "دفتر توفير الإسكان"، ويقوم بإدارة هذا الوعاء بنك الإسكان والتعمير[٢].

وفى الوقت الحاضر تقوم حكومة ج.م.ع بتشجيع التمويل الخاص وإعطائه دفعة كبيرة للمشاركة فى تمويل استثمارات المدن الجديدة ، حيث كفلت ضمانات وحوافز عديدة منها[٣]:

- ضمانات عدم تأميم المشروعات أومصادرتها.
- عدم إخضاع منتجات المشروعات للتسعير الجبرى وتحديد الأرباح.
- عدم إخضاع مبانى الإسكان لنظام تحديد القيمة الإيجارية.
- منح إعفاءات ضريبية عديدة للاستثمارات فى المدن الجديدة ، لمدد تتراوح بين عشرة سنوات وسبع عشرة سنة[٤].

---

(١) روبرت ويلدمان، "تمويل الإسكان فى التنمية الحضرية"، *تحديات التوسع العمرانى: حالة القاهرة* ، جائزة الأغاخان للعمارة (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٨٦) ص ٢٥٧.

(٢) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، *الإسكان فى مصر* (القاهرة: وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، ١٩٨٩) ص ص٥٧-٥٨.

(٣) الجريدة الرسمية "قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ : بإصدار قانون الاستثمار"، *الجريدة الرسمية، العدد ٢٩، تابع (أ)* (القاهرة: الجريدة الرسمية ١٩٨٩) المواد ٨- ١٦، ص ص٣٢-٤٧.

(٤) يوجد سرد لهذه الإعفاءات الضريبية ، ص ص ٢٦٤-٢٦٧ من الكتاب.

٤-١-١: التمويل المشترك وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

يقصد بالتمويل المشترك مساهمة التمويل الحكومى جنباً إلى جنب مع التمويل الخاص فى تمويل بعض مشروعات أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية، وخاصة المشروعات الصناعية والزراعية التى يكون حجمها كبيراً ووجودها ضرورياً لدفع تنمية المدينة الجديدة فى إطار موارد إقليمها والتشابك الصناعى بها، ولايستطيع القطاع الخاص وحده توفير التمويل اللازم لإنشاء مثل تلك المشروعات. وفى مثل هذه المشروعات تستمر مشاركة التمويل الحكومى حتى تقف هذه المشروعات على أقدامها وتحقق أرباحاً اقتصادية ، وبعد ذلك تنسحب الحكومة من هذه المشروعات عن طريق بيع أسهمها للمستثمرين من القطاع الخاص المشاركين فيها، أو طرح أسهمها للبيع على الجمهور. وبالنسبة لهذا النمط من التمويل يجب توافر شرطين أساسيين :

- ضرورة إجراء دراسة جدوى دقيقة للمشروعات التى سوف يتم تمويلها بهذا الأسلوب، يتضح من خلالها أن هناك جدوى اقتصادية واجتماعية للمشروع حتى لايسفر ذلك عن إنشاء مشروع خاسر يضاف إلى قائمة الأعباء المحملة على الحكومة وإهدار لموارد الاقتصاد القومى.
- يجب أن يكون واضحاً منذ البداية أن مشاركة التمويل الحكومى مشاركة مؤقتة، أى مشاركة فى تحمل مخاطر المشروع "Joint Public-Private"[1]، فى مراحلة الأولى، وبعد ذلك تنتقل ملكية وتشغيل المشروع كاملة إلى القطاع الخاص.

(1) Pearl M. Kamer, ***Crisis in Urban Public Finance: A Case Study of Therity - Eight Cities*** (New York: Praeger Publishers, 1983) PP.282-284.

٥-١-١: التمويل التعاونى وتمويل استثمارات المدن الجديدة[١]:

يتمثل التمويل التعاونى فى القروض التى تقدمها هيئة تعاونيات البناء والإسكان وبنك الإسكان والتعمير لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتمويل استثمارات فى قطاع الإسكان داخل المدن الجديدة، وكذلك القروض التى تقدمها هيئة تعاونيات البناء والإسكان وبنك الإسكان والتعمير للجمعيات التعاونية للبناء والإسكان ، وللجمعية التعاونية المشتركة للبناء والإسكان، والاتحاد التعاونى المركزى، وذلك لتنفيذ استثمارات فى قطاع الإسكان داخل المدن الجديدة ، ويكون للتمويل التعاونى دور ملموس فى تمويل جزء كبير من استثمارات قطاع الإسكان داخل المدن الجديدة. ويمكن أن يزداد دور التمويل التعاونى فى المدن الجديدة ، إذ أنه فى ظل تناقص مساحات الأراضى الفضاء المتاحة للبناء فى المدن القائمة فى ضوء التشريعات التى تحرم البناء على الأراضى الزراعية فإن فرص الاستثمار أمام بنك التعمير والإسكان تتناقص بدرجة كبيرة فى المدن القائمة ، وبالتالى تكون السياسة الرشيدة للبنك هى توجيه تلك الموارد التمويلية للاستثمار فى المدن الجديدة ، ويجب أن يلقى هذا الإتجاه تشجيعاً ومساندة الحكومة .

ويعتبر التمويل التعاونى تمويل بالرهن العقارى "Mortagage Finance"[٢]، حيث يتم رهن المساكن التى تم بناؤها بالتمويل التعاونى لصالح الجهة المانحة للقرض، وتستمر كذلك إلى أن يتم سداد آخر قسط

---

(١) لمزيد من التفاصيل يمكن الرجوع إلى :

- الجريدة الرسمية "قانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ : إصدار قانون التعاون الإسكانى"، *الجريدة الرسمية ، العدد ١٠، تابع (د)* (القاهرة: رياسة الجمهورية، ٥ مارس ١٩٨١) ص ص ٣-٤٢.

(2) E. M. Meleay, "Buliding Societies : A Question of Accountability", *Public Administration, Vol.62, No.2* (London : Royal Institute of Public Administration, 1984) P.154.

من أقساط القرض ، حينئذ يتم فك الرهن العقارى وتصبح المساكن ملكية خاصة للأفراد.

١-١-٦: التمويل التضخمي وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

يقصد بالتمويل التضخمي تمويل استثمارات المدن الجديدة عن طريق الإصدار النقدى الجديد، ولكن يجب أن يكون هناك حرص شديد ودراسة متعمقة عند الإلتجاء إلى استخدام هذا المصدر التمويلي، وذلك لأن الإصدار النقدى الجديد يترك أثاراً غاية فى الأهمية والخطورة على الاقتصاد القومى تنقسم إلى :

١) آثار على التشغيل :

وترتبط بمدى مرونة الجهاز الإنتاجي المجتمع، وحجم ونوعية الموارد الاقتصادية (بشرية – طبيعية ...) العاطلة .

٢) آثار على المستوى العام للأسعار:

ويتوقف مدى الآثار التضخمية التى تتولد عن الإصدار النقدى الجديد على اعتبارين أساسيين هما :

أ) نوع الاستثمارات التى يستخدم الإصدار النقدى الجديد فى تمويلها: إذ تتوقف الآثار التضخمية على مدى مساهمة الاستثمارات – الممولة بالإصدار النقدى الجديد – فى مرونة عرض السلع الاستهلاكية ، وعلى المدة التى تمر بين بدء تنفيذ هذه الاستثمارات وظهور إنتاجها فى السوق، حيث تنخفض الآثار التضخمية كلما زادت مرونة عرض السلع الاستهلاكية ، وقصرت المدة التى يتطلبها ظهور إنتاج هذه الاستثمارات فى السوق.

ب) الفئات الاجتماعية التى تؤول إليها الدخول الجديدة : حيث ترتفع

الآثار التضخمية المتولدة عن الإصدار النقدى الجديد عندما تؤول الدخول الجديدة إلى الطبقات ذات الميل المرتفع للاستهلاك، وهم دائماً أصحاب الدخول المنخفضة.

وفى المدن الجديدة يحسن أن يقتصر استخدام الإصدار النقدى الجديد فى تمويل نوعين من الاستثمارات :

١) مشروعات الإسكان حيث سيؤدى استخدام الإصدار النقدى الجديد لتمويل هذه المشروعات إلى زيادة مرونة عرض الإسكان، بما يساعد فى امتصاص جزء من الدخول الجديدة المولدة .

٢) مشروعات القاعدة الاقتصادية الأساسية (صناعية - زراعية - سياحية...) والتى تساهم فى زيادة التدفق السلعى إلى الأسواق، على أن يقدم لهم هذا التمويل فى صورة قروض ميسرة ويحسن أن تكون هذه المشروعات التى يتم تمويلها من خلال الإصدار النقدى الجديد من النوع الذى يكون فيه المكون المحلى أكبر من المكون الأجنبى لأن الإصدار النقدى الجديد لايوفر بداهة تمويلاً بالنقد الأجنبى.

وسوف يترتب على الإنفاق الاستثمارى الممول بنقود جديدة إلى تحويل الموارد العاطلة من مادية وبشرية إلى طاقات منتجة تضيف إلى التدفق السلعى، مما يزيد من عرض السلع والخدمات زيادة تواجه الزيادة فى الطلب النقدى التى تستحث بالزيادة فى الدخول النقدية .

وبالنسبة للفئات الاجتماعية التى تؤول إليها الدخول الجديدة، فمن المتوقع أن يؤول الجزء الأكبر من هذه الدخول لأصحاب شركات ا لمقاولات وهم من ذوى الدخول المرتفعة أساساً ويكون الميل للاستهلاك عندهم منخفضاً، أما الجزء الباقى فيؤول إلى العمال من حرفيين وخلافه وهم

غالباً من ذوى الدخل المنخفض ويتوقع أن يكون ميلهم للاستهلاك كبيراً، ولكن يجب أن تدرس المصارف الاستهلاكية التى ستستحوذ على دخولهم ويمكن تقسيمها إلى المصارف الثلاثة التالية :

١) الاكتناز: حيث تتأصل فى مصر عادات زواج تتمثل فى تقديم هدايا ذهبية ذات قيمة نقدية كبيرة ، وهذا يعنى تجميد جزء كبير من القوة الشرائية الجديدة .

٢) الإنفاق على الإسكان والسلع المعمرة : نظراً لأن معظم الأفراد من أصحاب الدخول المنخفضة والذين ينتقلون للعمل فى المدن الجديدة ، ويتسلمون هذه الدخول الجديدة ، يكون معظمهم من الشباب المقدمين على الزواج . وبالتالى فإنهم يستقطعون جزءاً كبيراً من دخلهم لتوجيهه للطلب على الإسكان والسلع المعمرة وبالنسبة لهذين النوعين من السلع لاتوجد مشكلة ؛ لأن مرونة عرض هذه السلع تزداد مع إنشاء المدن الجديدة .

٣) أما الجزء الأخير من الدخل فيوجه للإنفاق على السلع الاستهلاكية النهائية ، وفى الغالب سيكون جزءاً ضئيلاً وإن أدى إلى رفع الأسعار فيكون ذلك بمعدلات منخفضة وفى هذه الأحوال تكون معدلات ارتفاع الأسعار مأمونة .

ولكن لايمكن إنكار أن الإنفاق القومى الممول بنقود جديدة ، سوف يؤدى إلى ارتفاع أسعار السلع والمنتجات الاستهلاكية (خاصة غير المعمرة) ولكن قد لاترتفع معدلاتها بدرجة كبيرة فى هذه الحالة .

وبناءً على ماسبق تتضح مدى خطورة الإلتجاء لاستخدام الإصدار النقدى الجديد لتمويل استثمارات المدن الجديدة ، لذا يجب أن يكون

واضحاً أن الإصدار الجديد ليس إلا مورداً تمويلياً مكملاً للموارد الأخرى، ولايعتمد عليه كلية فى تمويل استثمارات المدن الجديدة[1].

٢-١: مصادر التمويل الخارجية لاستثمارات المدن الجديدة:

تنشأ الحاجة للاستعانة بمصادر التمويل الخارجية لتمويل استثمارات المدن الجديدة بسبب القصور الكمى والنوعى للموارد التمويلية المحلية المتاحة للاقتصاد القومى، ويمكن تفسير ذلك على النحو التالى :

١) يقصد بالقصور الكمى، قصور الموارد التمويلية المحلية غير التضخمية عن تمويل الحجم الطموح لاستثمارات المدن الجديدة ، وذلك بسبب "الفجوة الإدخارية" التى يعانى منها الاقتصاد القومى.

٢) يقصد بالقصور النوعى، قصور الموارد من العملات الأجنبية المتاحة للبلد عن طريق صادراتها المنظورة وغير المنظورة عن تمويل استثمارات المدن الجديدة التى يتم استيراد أصولها الرأسمالية ومواد البناء من الخارج ، وذلك بسبب "فجوة الصرف الأجنبى" التى يعانى منها الاقتصاد القومى.

وفى الدول المتقدمة تتضاءل أهمية التمويل الخارجى فى تمويل استثمارات المدن الجديدة ، وذلك لأن هذه الدول حتى لو كانت تعانى من "فجوة الصرف الأجنبى" فهى أساساً دول منتجة للأصول الرأسمالية ، أما فى الدول النامية ، تتزايد أهمية التمويل الخارجى فى تمويل استثمارات المدن الجديدة ، وذلك لأن معظم هذه الدول تعانى من الفجوتين "الإدخارية"

---

(١) اعتمد الباحث فى هذا البند على :

- رفعت المحجوب ، *الطلب الفعلى، مع دراسة خاصة بالبلاد الآخذة فى النمو* (القاهرة: دار النهضة العربية ، ١٩٨٠) ص ص ١٦٥-١٧٢.
- مدحت محمد العقاد ، *التنمية الاقتصادية* (الزقازيق: مكتبة المدينة ، ١٩٨٩) ص ص٢٠٥-٢٢٢.

و"الصرف الأجنبى" ، لذلك يجب ألا ينظر لمصادر التمويل المحلية على أنها بديل كامل لمصادر التمويل الخارجى فى تمويل استثمارات المدن الجديدة ، بل إن التمويل الخارجى يعتبر مورداً مكملاً بدونه لن يستقيم نمو المدن الجديدة خاصة فى المراحل الأولى من التنمية الاقتصادية فى هذه الدول.

وتتمثل مصادر التمويل الخارجى والتى تستخدم فى تمويل استثمارات المدن الجديدة فى المصادر الثلاثة التالية :

١) الاستثمارات الأجنبية المباشرة .

٢) القروض الخارجية .

٣) المنح والمعونات الأجنبية .

وسوف يتم تناول كل مصدر من تلك المصادر التمويلية بالدراسة التفصيلية على النحو التالى :

١-٢-١ الاستثمارات الأجنبية المباشرة وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

يقصد بالاستثمار الأجنبى المباشر قيام الأشخاص - الطبيعيون أو المعنويون - المقيمين فى دولة أجنبية بإنشاء مشروعات إنتاجية داخل المدن الجديدة فى دولة أخرى ولتكن مصر ، وتكون ملكية رأس مال هذه المشروعات كاملاً لهؤلاء الأشخاص الأجانب، وتكون إدارة هذه المشروعات أيضاً من خلالهم . ويوجد شكل آخر للاستثمار الأجنبى المباشر، وهو أن يقوم الأشخاص الطبيعيون أو المعنيون المقيمون فى دولة أجنبية بالاكتتاب فى أسهم مشروعات مزمع إنشاؤها داخل المدن الجديدة فى دولة أخرى ولتكن مصر ، وقد تكون مساهمة رأس المال الأجنبى فى المشروع بنسبة قليلة بحيث لا يكون له حق الإدارة فى المشروع، وقد تكون مساهمة رأس المال الأجنبى فى المشروع بنسبة كبيرة تتيح له حق الإدارة فى المشروع، وفى الغالب يفضل المساهم الأجنبى الصورة الأخيرة نظراً لعدم إطمئنانه

للكفاءة الإدارية والفنية التى تناسب إدارة وتشغيل هذه المشروعات فى الدول النامية[1].

وفى الوقت الحاضر ترحب الدول النامية بهذا الشكل من الاستثمار الأجنبى، وتعمل على استقطابه بالعديد من الحوافز المادية والضمانات القانونية ، وتعطى مصر أهمية خاصة لهذا النوع من مصادر التمويل، إذ أنها أعطت له كل حوافز وضمانات الاستثمار الخاص الوطنى[2] ، وزادت على ذلك تيسيرات تتمثل فى[3]:

- تحويل صافى أرباح المال المستثمر إلى الخارج .
- إعادة تصدير المال المستثمر إلى الخارج.

ويناسب هذا الشكل من مصادر التمويل استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية فى المدن الجديدة، وبخاصة المشروعات الصناعية والسياحية والزراعية، ويجب توجيه هذا المصدر التمويلى للمشروعات التى تكون نسبة المكون الأجنبى فيها أكبر من نسبة المكون المحلى[4].

١-٢-٢: القروض الخارجية وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

يقصد بالقروض الخارجية تلك القروض التى تعقدها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو أجهزة تنمية المدن الجديدة مع مؤسسات التمويل الدولية أو مع الحكومات الأجنبية أو مع أشخاص – طبيعيين أو معنويين – فى الخارج ، وكذلك القروض التى يسمح للمستثمرين من القطاع الخاص

(١) مدحت محمد العقاد، مرجع سبق ذكره، ص ٢٢٩.

(٢) انظر ص ٢٤٢ من الكتاب.

(٣) الجريدة الرسمية ، "قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩، بإصدار قانون الاستثمار" ، مرجع سبق ذكره، المواد ٢٢، ٢٣ ، ٢٧ ، ص ص ٣٩-٤١.

(٤) للاستثمارات الأجنبية مزايا عديدة يمكن أن تعود على الاقتصاد القومى ككل وليس فقط على المدن الجديدة ، ولكى يتحقق ذلك يكون من الضرورى توافر ضوابط لهذه الاستثمارات.. لتفاصيل ذلك يمكن الرجوع إلى:

– مدحت محمد العقاد ، مرجع سبق ذكره، ص ص ٢٣٥-٢٣٨.

فى المدن الجديدة بالحصول عليها من الخارج ، ويجب أن تقتصر هذه القروض على المشروعات التى تنتج أساساً بغرض التصدير حيث تكون قدرتها كبيرة على خدمة عبء الدين الخارجى(١).

وفى الغالب تستخدم هذه القروض لتمويل استثمارات فى مشروعات البنية الأساسية ومشروعات أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية داخل المدن الجديدة .

ويجب أن تتلاءم شروط القروض الأجنبية مع طبيعة استثمارات المدن الجديدة ، بحيث تكون قروضاً طويلة الأجل بفترة سماح كبيرة ، مع مراعاة عدم المبالغة فى معدلات الفائدة عليها، حتى يمكن تسديد أقساط هذه القروض وفوائدها من عوائد استثمارات ا لمدن الجديدة ، مما يجنب الدولة الارتباك المالى نتيجة إنشاء مثل هذه المشروعات الضخمة .

١-٢-٣: المنح والمعونات الأجنبية وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

تعتبر المنح والمعونات الأجنبية إحدى المصادر المتاحة لتمويل استثمارات المدن الجديدة ، ولكن أهمية هذا المصدر ، تكون ضئيلة للغاية ، ولايجب التعويل عليه كمصدر أساسى لتمويل استثمارات المدن الجديدة ، وذلك لأن تدفق المنح والمعونات من حيث الحجم والاستمرارية يخضع لطبيعة وتطور العلاقات السياسية بين الدول المانحة والحكومة المصرية.

وتأتى معظم المعونات والمنح الأجنبية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة غالباً لتمويل الدراسات التخطيطية السابقة واللاحقة لبدء إنشاء المدن الجديدة، وفى الغالب تكون هذه المنح والمعونات مشروطة بأن يقوم بتلك الدراسات بيوت خبرة من الدول المناحة.

---

(1) P.A. Stone, "Financing the Construction of New Towns", In *Planning of Metropolitan Areas and New Towns,* ed. U.N. (New York: United Nations, Dept. of Economic and Social Affairs, 1969) PP.330-331.

وقد ظهر فى الفترة الأخيرة نوع من المنح المقدمة لتمويل استثمارات الإسكان فى المدن الجديدة ، وتأتى هذه المنح غالباً من الدول العربية ، ولعل المثال الواضح لتلك المنح هو المنحة المقدمة من دولة قطر للحكومة المصرية ممثلة فى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتمويل إنشاء حى سكنى كامل فى مدينة العبور.

وفى النهاية تجدر الإشارة إلى أنه عندما يتم تحديد المصادر المختلفة لتمويل استثمارات المدن الجديدة ، فإن ذلك يكون بشكل عام، ولكن الوزن النسبى لكل مصدر منها يختلف من دولة لأخرى حسب النظام الاقتصادى السائد وحسب درجة التقدم أو النمو الاقتصادى، وأيضاً فإن الوزن النسبى يختلف من مدينة لأخرى داخل نفس الدولة . وهذا ما سوف تظهره دراسة سياسات تمويل استثمارات المدن الجديدة فى البند التالى.

٢ : سياسات تمويل استثمارات المدن الجديدة :

تختلف السياسات التى تُتبع فى تمويل استثمارات المدن الجديدة ، تبعاً لاختلاف النظام الاقتصادى والسياسى بالدولة ، وكذلك تبعاً للصلاحيات المخولة للسلطات الحكومية المحلية للمساهمة فى تمويل استثمارات المدن الجديدة ، فقد أفرزت هذه العوامل ثلاث سياسات لتمويل استثمارات المدن الجديدة هى :

١) سياسة الحوافز الفردية وتمويل استثمارات المدن الجديدة .
٢) سياسة المشاركة وتمويل استثمارات المدن الجديدة .
٣) سياسية التدخل الحكومى الكامل وتمويل استثمارات المدن الجديدة.

وسوف يتم تناول كلٍ من هذه السياسات بالدراسة التفصيلية ، فى ضوء تجارب الدول التى سبقت فى تطبيقها، على النحو التالى :

١-٢ : سياسة الحوافز الفردية وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

يقصد بالحوافز الفردية هنا الاعتماد على القطاع الخاص فى إنشاء وتمويل المدن الجديدة، وينطبق ذلك على سياسة إنشاء المدن الجديدة التى إتبعتها الولايات المتحدة الأمريكية ، حيث يترك للمستثمرين الأفراد أو ما يطلق عليهم "New Towns Developers" أو "Land Developers" مهمة تمويل استثمارات المدن الجديدة بجميع مكوناتها، وتتنوع أنماط المستثمرين الأفراد العاملين فى مجال إنشاء المدن الجديدة ، حيث تنقسم إلى أربعة أنماط رئيسية(١):

- شركات البناء والتعمير — Developer - Buliders
- أصحاب الملكيات الواسعة من الأراضى — Large Land Owners
- مؤسسات غير توسعية (غير هادفة للربح) — Non- Expansionists
- شركات البترول — Oil Companies
- شركات تمثل أشكال من التعاون بين الأنماط الأربعة السابقة.

وفى الغالب تكون هذه الشركات العاملة فى مجال إنشاء المدن الجديدة عبارة عن شركات كبيرة الحجم ، تتحمل الجزء الأكبر من عبء تمويل استثمارات المدن الجديدة ، وفى بعض الأحيان تحصل على معونات مالية من السلطات المحلية لإعداد وتجهيز الأرض للبناء، وتحصل هذه الشركات على الجزء الأكبر من الأموال اللازمة لممارسة نشاطها عن طريق الاقتراض من البنوك وشركات التأمين الخاصة ، وتنقسم هذه القروض إلى نوعين(٢):

- قروض قصيرة الأجل، تغطى تكاليف الحصول على الأرض اللازمة لمشروع المدينة الجديدة ، وإمداداها بالبنية الأساسية ، قبل أن يعاد

(1) James A Clapp, ***New Towns and Urban Policy : Planning Metropolitan Growth*** (New York: Dunellen Publishing Co., Inc., 1971) P.111.

(2) P. Merlin, ***Op.Cit.,*** PP. 189-190.

بيعها للاستخدامات السكنية والصناعية والتجارية ، وتكون هذه القروض بسعر فائدة يتذبذب حول معدل متوسط ٦٪ سنوياً.

- قـروض طويلة الأجل، تغطى تكاليف المبـانى التى تنشـأ بغـرض التـأجير سواء لأغراض الإسكان أو الصناعة أو التـجارة ، وتكون هذه القروض لمدد تتراوح بين ٢٠ و ٢٥ عامـاً، وبسـعر فـائدة يتذبذب حـول معدل متوسط ٧٪ سنوياً.

ولكن التجربة أثبتت وجود خلل فى نظام التمويل المتبع فى إنشاء المدن الجديدة الأمريكية ، كان سبباً فى معاناة معظم المدن الجديدة الأمريكية من الفشل المالى "Financial Disappointments" وتخلف الإنجاز عما هو مخطط[1]. لذلك وبسـبب المخاطر المرتفعة المصاحبة لمثل تلك المشروعات، فقد أوصى "المجلس القومى لسياسات النمو الحضرى" بتقديم المساعدات الفيدرالية لتنمية المدن الجديدة[2]، وذلك من خلال قانون المجتمعات الجديدة سـنة ١٩٦٨ "Title IV of Housing and Urban Development Act 1968" وقـانون المجتمعات الجديدة والنمو الحضرى سنة ١٩٧٠ "Title VII of Housing and Urban Development Act 1970", حيث طورت الحكومة الفيدرالية نظام تأمين تمويل برنامج المـدن الجديدة ، مما أتـاح القروض للمستثمرين العاملين فى

(1) - Alan Rabinowiz, ***Land Investment and the Predevelopment Process : A Guide for Finance and Real Estate Professionals*** (New Yok: Quorum Books, 1988) P.136.
- Hugh Evans, "The New Communities Program and Why it Faild", In ***Cities and City Planning***, ed. Lioyd Rodwin (New York: Plenum Press, 1981) P.122.

(٢) بالإضافة لذلك ، فإن هناك من ينادى بضرورة التخطيط لإنشاء عدد كبير من المدن الجديدة تمولها الحكومة كلية "Publicly Sponsored New Towns" وذلك لإمكان التحكم فى – وتوجيه – النمو الحضرى وتوجيهه فى المستقبل.

- John W. Repos, "Public Enterprise and New Towns: An American Tradition Revisited",In ***The New Communities Movement in the U.S.***, ed. G. Golany (Chicago: Univ. of LLinois Press, 1974) P.30.

شكل رقم (١-٥)

قائمة التدفقات النقدية لمشروع إنشاء مدينة جديدة
في إطار سياسة إنشاء المدن الجديدة الأمريكية

البند	
الدراسات الأولية والمستمرة التي تعد طوال فترة إنشاء المشروع.	xx
إدارة عملية التخطيط والإنشاء للمشروع.	xx
تكاليف تجهيز الموقع لبدء الإنشاء.	xx
تكاليف إنشاء البنية الأساسية.	xx
تكاليف إنشاء الوحدات السكنية وغير السكنية.	xx
تكاليف تشغيل المشروع ككل وتقديم خدمات للمجتمع خاصة في المراحل الأولي.	xx
مدفوعات الأقساط والفوائد للقروض.	xx
مدفوعات الضرائب المحلية أو الإقليمية على الأراضي أو الأصول المملوكة للمشروع.	xx
إجمالي	xx

البند	
القروض والسندات Loans & Bonds المنح والإعانات Grants & Subsidies الحوافز Incentives	xx
مبيعات الأراضي للأفراد Smal-Developers لبناء المساكن والمجمعات الصناعية ، والمباني التجارية ، وخدمات التنزه والترفيه .	xx
مبيعات المساكن والمباني للأغراض غير السكنية.	xx
عوائد الإيجارات لأصول المشروع شاملة الأراضي .	xx
عوائد خدمات المجتمع التي يقدمها المشروع .	xx
إجمالي	xx

المصدر: مجمعة بتصرف من الباحث عن G. Golany Op.Cit., PP. 136-138

مجال إنشاء المدن الجديدة بأسعار فائدة منخفضة وفترات سداد طويلة ، وكذلك تقديم منح إضافية "Supplemental Grants" لتمويل مشروعات المياه والصرف الصحى والمتنزهات العامة ، بما لايزيد عن ٨٠٪ من إجمالى تكاليف هذه المشروعات فى المدن الجديدة ، هذا بالإضافة إلى قيام وزارة الإسكان والتنمية الحضرية HUD بضمان السندات والكمبيالات والشهادات التى تُخول لصاحبها استرداد الرسوم الجمركية وغير ذلك من صكوك الإلتزامات التى تصدر عن المستثمرين العاملين فى مجال إنشاء المدن الجديدة[1].

ويعطى الجدول رقم (١-٥) صورة واضحة لعمليات تمويل المدن الجديدة فى إطار هذه السياسة، من خلال قائمة تجميعية للتدفقات النقدية لمشروع مدينة جديدة .

٢-٢ سياسة المشاركة وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

ويقصد بالمشاركة هنا مشاركة القطاع الحكومى Public Sector والقطاع الخاص Private Sector فى تمويل استثمارات المدن الجديدة ، وتختلف درجة المشاركة بين القطاعين من دولة لأخرى، وسوف يتم التعرض لنموذجين من هذه السياسة وهما :

- التجربة البريطانية .
- التجربة الفرنسية .

٢-٢-١: سياسة المشاركة فى تمويل استثمارات المدن الجديدة (التجربة البريطانية):

انتهجت بريطانيا سياسة تمويلية بسيطة فى تمويل استثمارات المدن الجديدة ، فطبقاً لقانون المدن الجديدة ١٩٤٦، تقوم هيئة المدن الجديدة بالحصول على "قرض طويل الأجل من الخزانة العامة البريطانية يسدد خلال

(1) James A. Clapp, *Op.Cit.*,PP.175, 304-313.

٦٠ سنة بأسعار فائدة مختلفة تتذبذب حول معدل متوسط ٦٪ سنوياً، وحتى يمكن لهيئة المدينة الجديدة الحصول على القرض فإنها تتقدم بميزانية تقديرية لمشروعها، وذلك للوزارة المختصة (وزارة تخطيط المدن والأقاليم)، وعندما يتم التصديق على هذه الميزانية يكون المبلغ المطلوب متاحاً فوراً لهيئة تنمية المدينة ، ويستخدم هذا القرض فى تمويل شراء وتجميع الأراضى اللازمة لمشروع المدينة الجديدة وتجهيز الموقع للبناء وتشييد البنية الأساسية وخدمات المجتمع التى لايقدم عليها المستثمرون من القطاع الخاص فى المراحل الأولى، كذلك فقد تستثمر الهيئة جزءاً من هذا القرض فى مجال الإسكان ، ويتم سداد القرض والفوائد المستحقة من عوائد إعادة بيع الأراضى للمستثمرين الأفراد، وتتم عملية السداد على ثلاث مراحل وفقاً للتسلسل التالى[١]:

المرحلة الأولى: السنوات الثمانية الأولى من تاريخ القرض، تقوم هيئة تنمية المدينة الجديدة بسداد جزء من فوائد القرض.

المرحلة الثانية : السنوات الثمانية الثانية من تاريخ القرض، تقوم هيئة تنمية المدينة الجديدة بدفع الفوائد على القرض ومتأخرات الفوائد فى المرحلة الأولى.

المرحلة الثالثة : تبدأ مع السنة السابعة عشرة من تاريخ القرض، وفيها تقوم هيئة تنمية المدينة الجديدة بدفع أقساط القرض والفوائد المستحقة .

وفى صيف ١٩٧٩ اتخذت الحكومة البريطانية قراراً[٢] ببيع الأصول المملوكة لها فى المدن الجديدة ، متمثلة فى الأصول المملوكة لهيئات تنمية المدن الجديدة ، وقد تم تكليف فريق الماسحين "هيلى وباكر" لإجراء مسح شامل للأصول المملوكة

(1) P. Merlin, *Op.Cit.*,PP.28-30.

(٢) ويتوافق هذا القرار مع سياسة الـ "Privatisation" التى تبنتها الحكومة البريطانية مع بداية الثمانينات لتوفير موارد مالية للموازنة العامة للحكومة البريطانية.

لهيئات تنمية المدن الجديدة لتحديد قابليتها للتسويق، وتم تحديد القيمة البيعية لـ ٢٠٠٠ أصل قدرت قيمتها مليار جنيه استرلينى (عام ١٩٧٩)، وقد تم البدء بالفعل فى بيع هذه الأصول، وذلك بهدف إتاحة مصادر تمويلية جديدة لهيئات المدن تساعدها فى التوسع فى نشاطها والإسراع بمعدلات الإنجاز للوصول بهذه المدن لمراحلها النهائية[1]. ويبين الجدول (٢-٥) مقدار العوائد من عمليات بيع أصول هيئات المدن الجديدة البريطانية .

جدول (٢-٥)

إيرادات بيع الأصول المملوكة لهيئات تنمية المدن الجديدة البريطانية حتى عام ١٩٨٢

(الأرقام بالمليون جنيه استرلينى)

المدينة		٧٩/ ١٩٨٠	٨٠/ ١٩٨١	٨١/ ١٩٨٢	٨٢/ ١٩٨٣	إجمالى
ايكليفى	Aycliffe	٣,٧	١,٤	١,٠	٠,٠٢١	٦,١٢
باسيلدون	Basildon	٨,٨	٥,٥	١,٢	١,٤	١٦,٩
براكنل	Barcknell	٦,٠	١٥,٥	٣٣,٠	-	٧٤,٥
لانكشير المركزية	Central Lancashire	٢,٣	٠,٩	٠,٧	٠,٩	٤,٨
ميلتون كينز	Milton Keynes	٣,٣	٧,٢	٦,٣	٥,٩	٢٢,٧
نورثمبتون	Northampton	٣,٠	٩,٥	٥,٦	٢,٦	٢٠,٧
بيتربروت	Peterborough	٠,٣	٨,٦	٩,٣	١,٠	١٩,٢
بيترلى	Peterlee	٠,٣	١,٩	٠,٤	٠,٧	٣,٣
ريدتش	Redditch	٣,٣	٥,١	٩,٣	٣,٣	٢١,٠
سكلمرسدالى	Skelmersdale	-	٠,١	٠,٦	٠,٤	١,١
تلفورد	Telford	٠,٣	٢,٧	٢,٦	٠,٩	٦,٥
وارنجتون ورنكورن	Warrington and Runcorn	٦,٢	٨,٨	٣,٧	٤,٠	٢٢,٧
واشنطون	Washington	٤,٠	٠,٩	٠,٨	٠,٢	٥,٩
كوربى	Corby	٠,٦	-	-	-	٠,٦
هارلو	Harlow	-	-	-	-	-
ستيفناج	Stevenage	١,٣	-	-	-	١,٣
لجنة المدن الجديدة	The Commission For The New Towns	٥,٧	٣٤,٧	٦١,١	٤٩,٧	١٥١,٢
الإجمالى		٤٩,١	١٠٢,٨	١٣٥,٦	٧١,٠	٣٥٨,٥

Source : Paul Orcharad - Lisle and Michael Hesltine, "New Towns Up For Sale", *Town & Country Planning, Vol.25, No.11* (London: Northamptoon Development Corporation, 1983), P.287.

(1) Paul Orcharad - Lisle and Michael Heseltine, «New Towns Up For Sale», Town & country Plannint. Vol.25. No.11. (London: Northamptoon Development Corporation, 1983). P.287.

٢-٢-٢: سياسة المشاركة فى تمويل استثمارات المدن الجديدة (التجربة الفرنسية):

انتهجت فرنسا سياسة تمويلية معقدة فى تمويل استثمارات المدن الجديدة، حيث يتم تمويل استثمارات المدن الجديدة الفرنسية من أربعة مصادر رئيسية هى(١):

١) الحكومة المركزية : وتقوم بتمويل شراء الأرض وتشييد الطرق الإقليمية الرئيسية والسكك الحديدية ، وذلك عن طريق دعم نقدى لا يرد لهيئة تنمية المدينة الجديدة .

٢) المحليات SCA(٢): وتقوم بتمويل أعمال المرافق والبنية الأساسية الداخلية للمدينة ، وكذلك أعمال الخدمات العامة مثل المدارس والأمن والعدالة والترفيه .....، وذلك عن طريق:

- الضرائب المحلية، حيث تفرض ضرائب محلية لصالح المدن الجديدة تبلغ نسبتها الضرائب إلى السيادية القومية حوالى ١:٧ ، وتفرض على مساحات المصانع وعدد عمالها وعدد الأفراد شاغلى المساكن وغيرها.
- المعونات من الحكومة المركزية .
- قروض من بنوك الإدخار، تسدد خلال ٣٠ سنة وبفائدة منخفضة تبلغ فى المتوسط حوالى ٨,٥٪ سنوياً.

(1) James M. Pubenstein, ***The French New Towns*** (baltimore : The Johns Hopkins Univ. Press, 1978) PP.64-77.

(2) SCA = Syndicat Communautaire d' Aménagement

جدول (٢-٥)
قائمة التدفقات النقدية لمشروع إنشاء
مدينة جديدة فى إطار سياسة إنشاء المدن الجديدة الفرنسية

	التكاليف		الموارد
xx	الدراسات	xx	إجمالى مبيعات الأراضى
xx	شراء وتجميع الأراضى		– أغراض تجارية
xx	الطرق الرئيسية		– لأغراض الإسكان
xx	شبكات المياه		– لأغراض صناعية
	والصرف الصحى الرئيسية		– للمكاتب
xx	المتنزهات والمناطق المفتوحة	xx	إجمالى الدعم
xx	المرافق الثانوية		– لشراء الأراضى (حكومة مركزية)
xx	خدمات شخصية		– للطرق الرئيسية (حكومة مركزية)
xx	الفوائد		– للمتنزهات والمناطق المفتوحة
xx	أخرى		– لشبكات المياه
xx	أقساط سداد الديون		والصرف الصحى الرئيسية
			– للمرافق الثانوية .
			– للطرق الرئيسية (محليات)
			– أخرى
		xx	قروض
xx	إجمالى	xx	إجمالى

Source : Jack A. Underhill , et al., ***French National Urban Policy and Paris Region New Towns*** (Washington : U.S. Dept. of Housing and Urban Develpment, Office of International Affairs, 1980), P.12.

٣) الهيئة العامة للتنمية الإقليمية EPA[1]**:** وتشرف على الدراسات وشراء الأراضى وتنفيذ البنية الأساسية وتأمين المستثمرين، وكذلك التصرف

(1) EPA = Etablissement Public d' Aménagement.

فى الأراضى داخل المدينة الجـــديدة ، وتمول هـذه الأنشطة من الدعم والقروض وعوائد بيع الأراضى.

٤) **القطاع الخـاص** : ويقـوم بتـمـويل الأنشطة الصناعـيـة والتـجـارية والإسكانيـة وبعض أنشطة الخدمـات القابلة للتسويق خـاصـة الخدمات التعليمية والصحية .

وتتضح أهمية كل مصدر من المصادر السابقة - خاصة الثلاثة الأولى - فى تمويل استثمارات المدن الجديدة الفرنسية من خلال قراءة القائمة التجميعية للتدفقات النقدية لمشروع إنشاء مدينة جديدة ، كما يظهره الجدول رقم (٣-٥).

٢-٣ : سياسة التدخل الحكومى الكامل وتمويل استثمارات المدن الجديدة:

ويقصد بالتدخل الحكومى الكامل قيام الدولة بتحمل عبء تمويل وإنشاء المدن الجـديدة كـاملاً، وينطبق ذلك على سيـاسـة إنشـاء المدن الجديدة التى إتبعت فيما كان يعرف الاتحاد السوفيتى، حيث تخطط وتنفذ المدن الجديدة على أسـاس سيـاسـة فنية مـوحدة ترسمـها لجنة بناء الدولة بمجلس الوزراء "Soviet Union Gosstroi" ، وتشـترك لجنة بناء الدولة و "هيـئـات التـخـطيط المركـزى "Gossplane" فى اختيار مـواقع المدن الجديدة ، وتخصيص التمويل اللازم ، والتصديق على القوائم التفصيلية للمشروعات الكبيرة داخل المدن الجديدة بعد اختيارها، وتشرف على تنفيذ برنامج البناء المرسوم للمدن الجديدة .

وطبقاً لهذا السياسة تقوم الدولة بتمويل استثمارات المدن الجديدة من خلال الحكومة المركزية ، ويترك للأفراد تمويل جزء ضئيل من الاستثمارات فى قطا ع الإسكان فى المدن الجديدة سـواء من خـلال التـمـويل الخـاص أو التمويل التعاونى وبمساعدة قروض طويلة الأجل من الدولة[١].

---

(1) N.V. Baranov, "Bulding New Towns", In ***Planning Metropotitan Areas and New Towns,*** ed. U.N. (New York : United Nations Dept. of Economic and Social Affairs, 1969) P.214.

وبناءً على ما سبق يمكن القول بأن تخطيط وتمويل وتنفيذ المدن الجديدة طبقاً لهذه السياسة يتم مركزياً من خلال الحكومة المركزية .

وبعد استعراض السياسات المختلفة لتمويل استثمارات المدن الجديدة أمكن استخلاص أن تمويل المدن الجديدة يمكن أن يتم من خلال :

١) القطاع العام : وذلك فى إطار سياسة قوية شاملة للنمو الحضرى فى المستقبل، مثل تجارب إنشاء المدن الجديدة فى بريطانيا وإسرائيل وجميع دول أوروبا الغربية .

٢) القطاع الخاص مع (أوبدون) دعم من القطاع العام، مثل تجربة إنشاء المدن الجديدة فى الولايات المتحدة الأمريكية ، ويتم إنشاء المدن الجديدة فى غياب سياسة قومية مرسومة للنمو الحضرى.

ولكن يؤخذ على سياسة التمويل التى تعتمد على القطاع الخاص، أن القطاع الخاص حتى يتمكن من توفير احتياجات التمويل فى المراحل الأولى لتنمية المدينة الجديدة ، سوف يقرر بناء نسبة كبيرة من المساكن عالية العائد، وبالتالى فإن الموجه الأولى من السكان ستكون صاحبة الدخل المرتفع. فى حين أن فرص العمل الجديدة التى تُخلق فى المدينة فى المراحل الأولى يكون معظمها لأصحاب الدخل المنخفض والمتوسط وهؤلاء لايتاح لهم الحصول على مسكن فى المدينة فى المراحل الأولى، مما يؤدى إلى إختلال عملية التنمية للمدينة الجديدة[1].

٣) جهود مشتركة للقطاعين العام والخاص، ويكون للقطاع العام دور محدد لخلق (والمحافظة) على المنافع القومية ، وتصاغ سياسة قومية للنمو الحضرى بصورة كلية أو جزئية تحدد لكل من القطاعين دوره ، مثل تجارب إنشاء المدن الجديدة فى كندا وفرنسا واستراليا.

(1) Lawrence Susskind, "Conditions for Successful New Communities Program", In *Cities and City Planning,* ed Lioyd Rodwin (New York: Plenum Press, 1981) P 105.

ويمكن الانتهاء إلى أن إنشاء المدن الجديدة من خلال القطاع العام يحقق الأهداف القومية والاجتماعية ويتوافق مع السياسية القومية للنمو الحضرى، وبالمقارنة فإن إنشاء المدن الجديدة من خلال القطاع الخاص يكون بهدف تحقيق أهداف اقتصادية بحتة وهى تحقيق الربح للمستثمرين الأفراد[1]، ويعد حجم الربح المتحقق للمستثمر القائم على إنشاء المدينة الجديدة Developer معياراً لمدى نجاح المدينة الجديدة ، وفى حالة عدم تحقيق ربح للمستثمر فإن ذلك يكون دليل كاف على فشل المدينة الجديدة فى إشباع حاجات المجتمع كما قدرها أفراده أنفسهم ، وذلك لأن ربح المستثمر القائم على إنشاء المدينة الجديدة يتوقف على ربحية المشروعات التى تتوطن فى المدينة الجديدة والرفاهية التى تتحقق لسكانها[2].

٣: التخطيط المالى لمشروع المدينة الجديدة:

يقصد بالتخطيط المالى وضع البرنامج الزمنى لتدفقات مبالغ التمويل اللازمة لإنشاء المدينة الجديدة ، مبرمج حسب مراحل التنفيذ، وحتى يمكن وضع البرنامج الزمنى لتمويل مشروع المدينة الجديدة يكون من الضرورى دراسة وتحليل أربعة مراحل تمثل أربعة أقسام متتالية هى :

القسم الأول : التنبؤ بسوق استخدامات الأراضى.

القسم الثانى : الإيرادات.

القسم الثالث : تكاليف الاستثمارات.

القسم الرابع : التحليل المالى.

ويمكن توضيح تفصيلات كل قسم من الأقسام السابقة من خلال دراسة الشكل (٢-٥)[3] على النحو التالى:

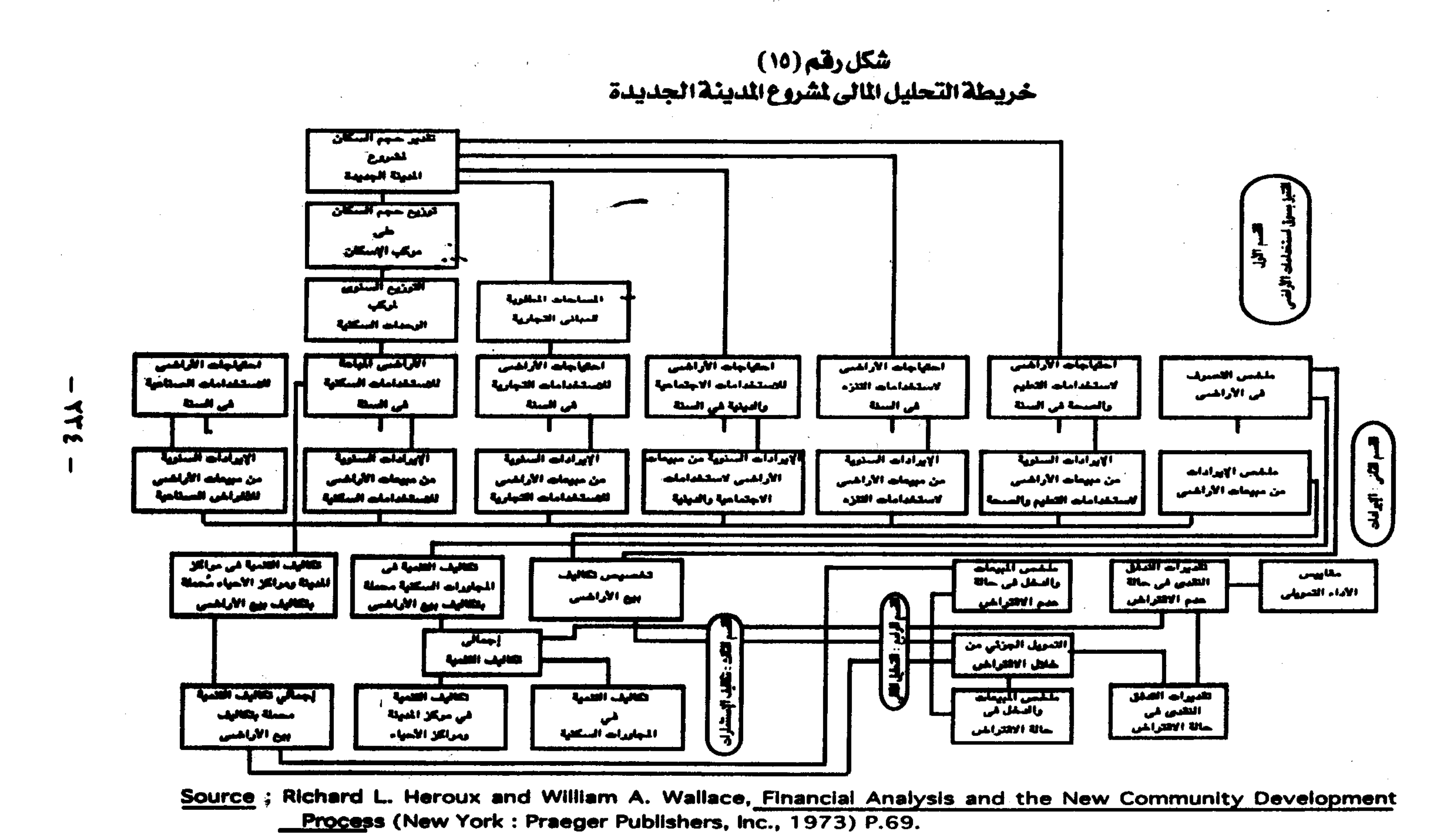
---

(1) G. Golany, "New Urban Settlements : Tools for National Policy", In *International Growth Policies: New Town Contributions*, ed. G. Golany (New York: John Wiley & Sons, 1978) P.9.

(2) A. J. Robinson, *Op.Cit.*,P.15.

(3) Richard L. Heroux and William A. Walace, *Fiancial Analysis and The New Community Development Process* (New York: Praeger Publishers, Inc., 1973) P.69.

شكل رقم (١٥)
خريطة التحليل المالى لمشروع المدينة الجديدة



Source ; Richard L. Heroux and William A. Wallace, Financial Analysis and the New Community Development Process (New York : Praeger Publishers, Inc., 1973) P.69.

بالنسبة للقسم الأول يهدف إلى التنبؤ بسوق استخدامات الأراضى، وحتى يتحقق هذا الهدف يجب البدء بتقدير حجم السكان المخطط للمدينة الجديدة ، حيث يساعد التنبؤ بحجم السكان فى التنبؤ بالاحتياجات الكلية من الاستخدامات المختلفة للأراضى سواء للأغراض السكنية أو التجارية ، أو الاجتماعية والدينية ، والتنزه والتعليم والصحة ، وكذلك يتم التنبؤ باستخدامات الأراضى للأغراض الصناعية من خلال دراسة علاقات التشابك الإقليمى للمدينة الجديدة .

بالنسبة للقسم الثانى : يهدف إلى التنبؤ بالإيرادات المتولدة عن مبيعات الأراضى فى المدينة الجديدة ، وحتى يتحقق هذا الهدف يتم توزيع الاحتياجات الكلية لاستخدامات الأراضى المختلفة على سنوات تنفيذ المشروع لتقدير الاحتياجات السنوية ، من خلال ذلك يتم التنبؤ بالإيرادات السنوية المتولدة عن مبيعات الأراضى للاستخدامات المختلفة .

بالنسبة للقسم الثالث : يهدف للتنبؤ بتكاليف استثمارات المدينة الجديدة ، وذلك من خلال تقدير تكاليف التنمية للأراضى فى مركز المدينة ومراكز الأحياء، وكذلك تقدير تكاليف التنمية للأراضى فى المجاورات السكنية ، ويلاحظ أن تقديرات هذه التكاليف تكون شاملة نصيب هذه الأراضى من تكاليف شبكات المرافق الأساسية ، سواء الداخلية[(١)] On-Site أو الخارجية[(٢)] Off-Site ، ويتم تخصيص تكاليف بيع الأراضى[(٣)] على الاستخدامات المختلفة ، وذلك لتحميل تكاليف التنمية فى مركز المدينة ومركز

---

(١) شبكات المرافق والبنية الأساسية داخل موقع المدينة الجديدة .

(٢) شبكات المرافق والبنية الأساسية الإقليمية ، التى تربط بين الشبكات القومية والشبكات الداخلية للمدينة الجديدة.

(٣) التكاليف التى تتطلبها عمليات تسويق الأراضى وبيعها مثل تكاليف الترويج والإعلان والتثمين وإجراء المزادات ... وتكاليف إدارة بيع الأراضى.

الأحياء ، وكذلك تكاليف التنمية فى المجاورات السكنية بنصيبها من تكاليف بيع الأراضى، ويمثل مجموع هذه التكاليف إجمالى تكاليف التنمية للمدينة ككل.

بالنسبة للقسم الرابع : يهدف إلى إجراء التحليل المالى لمشروع المدينة الجديدة ، وذلك بدءاً بتحديد ملخص المبيعات والدخل فى حالة عدم الاقتراض اعتماداً على المعلومات التى تم الحصول عليها عن ملخص الإيرادات من مبيعات الأراضى فى القسم الأول، والمعلومات التى تم الحصول عليها عن إجمالى تكاليف تنمية الأراضى للاستخدامات المختلفة فى القسم الثالث، وكذلك يتم تقدير التدفق النقدى فى حالة عدم الاقتراض، وبمقارنة التدفق النقدى فى حالة عدم الاقتراض بإجمالى تكاليف التنمية للمدينة الجديدة يتم تحديد الاقتراض. وبعد ذلك يتم تحديد ملخص المبيعات والدخل فى حالة الاقتراض، وكذلك تقدير التدفق النقدى فى حالة الاقتراض، وتمثل النتائج التى تتولد عن هذا القسم مقاييس للأداء التمويلى لمشروع المدينة الجديدة .

وقد عرض "ريتشارد ل .هيروكس" و"وليام أ. والس" نموذج رياضى يعتمد على أساليب البرمجة الخطية لحساب إجمالى العائد المتولد عن مبيعات الأراضى فى المدينة الجديدة، ويمكن عرض ملخص لهذا النموذج على النحو التالى[1]:

عظم :

$$C_1^T X + C_v^T a_v$$

فى ظل القيود التالية :

$$A_{11} X + A_{12}\ a_v \leq B$$
$$A_{21} X + A_{22}\ a_v \leq B$$
$$X, a_v > 0$$

(1) *Ibid.*, PP. 53-54.

حيث:

$X_1^T C$= متجه صفى لمعاملات العائد، مصفوفة من الدرجة (1 x nw)

X = متجه عمودى لمعاملات مركب الإسكان، مصفوفة من الدرجة (nw x 1)

C_v^T = متجه صفى لمعاملات العائد للأرض المخصصة للاستخدام v، وهى مصفوفة من الدرجة (1 x q`)

α_v = نسبة الأرض المخصصة للاستخدام v إلى إجمالى الأرض المتاحة، وهى متجه عمودى من الدرجة (q` x 1)

A_{11} = مصفوفة المعاملات الفنية لاستخدام الأرض داخل المدينة الجديدة .

$$\left[\frac{A_{11}^P}{A_{11}^L}\right] =$$

A_{11}^P = مصفوفة معاملات التصرف فى الأرض، وهى مصفوفة من الدرجة (k x n w)

A_{11}^L = مصفوفة المعاملات الفنية لإجمالى الأرض المتاحة، وهى مصفوفة من الدرجة (k` + q`) x q`

$$\left[\frac{A_{12}^P}{A_{12}^L}\right] =$$

A_{12}^P = مصفوفة صفرية من الدرجة k` x q`

A_{12}^L= مصفوفة ناتج ضرب سالب مصفوفة القيود A فى مصفوفة الوحدة ، وهى مصفوفة من الدرجة(q` x q`)

$A_{21} =$ متجه صف صفرى، من الدرجة (1 x nw)

$A_{22} =$ متجه صفى وحدى، من الدرجة (1 x q`)

$$\frac{\text{نسبة إجمالي الأرض المتاحة للاستخدام}}{\text{نسبة إجمالى الأرض المتاحة للاستخدام } V}$$

B = متجه عمود الموارد المتاحة وهى مصفوفة من الدرجة (q`x k`)

$$= \left[\frac{B^{P}}{B^{L}_{v}}\right]$$

$B^{P} =$ هو متجه عمود للموارد السكانية ، من الدرجة (k` x 1)

$B^{L}_{v} =$ إجمالى الأرض المتاحة للاستخدام v ، وهو متجه عمود صفرى، من الدرجة (q` x 1)

=l نسبة إجمالى الأرض المتاحة للاستخدام

وقد عرض "هيروكس" و "والس" تفاصيل حل هذا النموذج من خلال القيود الحاكمة لكل متغير من متغيراته[(١)].

ويتوقف مقدار العائد المتولد عن بيع أراضى المدينة الجديدة على سياسة بيع الأراضى المتبعة ، حيث يمكن التفرقة بين ثلاث سياسات بيعية :

١) سياسة البيع السابق لعملية التنمية : حيث يتم بيع الأراضى قبل تجهيزها بالمرافق والبنية الأساسية ، وبالتالى يكون سعر البيع منخفض.

٢) سياسة البيع أثناء عملية التنمية : حيث يتم بيع الأراضى أثناء عملية

(١) لتفاصيل حل هذا النموذج يمكن الرجوع إلى "هيروكس" و "والس" : *Ibid.*, PP.53-66.

تجهيزها بالمرافق والبنية الأساسية ، وبالتالى يكون سعر البيع مرتفع عنه فى السياسة السابقة .

٣) سياسة البيع بعد انتهاء عملية التنمية : حيث يتم بيع الأراضى بعد أن يتم الانتهاء من تجهيزها بالمرافق والبنية الأساسية ، وبالتالى يكون سعر البيع أكثر ارتفاعاً عن السياستين السابقتين.

وبعد أن يتم تحديد إجمالى العائد المتولد عن مبيعات الأراضى على مدار سنوات تنفيذ مشروع المدينة الجديدة ، يتم حساب إجمالى تكاليف استثمارات المدينة الجديدة موزعاً أيضاً على مدار سنوات تنفيذ مشروع المدينة الجديدة ، وتكون هذه التكاليف شاملة تكاليف تنمية الأراضى المخططة لاستخدامات الإسكان، والصناعة ، والاستخدامات التجارية ، والاجتماعية والدينية ، واستخدامات التعليم والصحة والتنزه. وغيرها .

وبتحديد مقدار الدعم التمويلى وطرحه من عجز التمويل يكون الناتج هو مبلغ الاقتراض المطلوب لسد عجز التمويل.

ويمكن تلخيص برنامج التمويل لمشروع المدينة الجديدة فى صورة قائمة تدفق مالى، كما يوضحها الجدول رقم (٤-٥).

وبطرح إجمالى تكاليف استثمارات المدينة الجديدة من إجمالى العائد المتولد عن مبيعات الأراضى يكون الناتج هو العجز أو الفائض فى التمويل، ***وتجدر الإشارة أن: التخطيط المالى لمشروع المدينة الجديدة يتم فى إطار المدة الطبيعية Normal Duration لتنفيذ المشروع، ولكن يجب ألا يغفل التخطيط المالى الحالات التى يمكن أن تختلف فيها مدة تنفيذ المشروع عن المدة الطبيعية*** ، إذ يمكن أن يواجه المخطط بحالتين :

شكل رقم (٤-٥)
قائمة برنامج التمويل لمشروع المدينة الجديدة

بيـــان	السنـــة				
	١	٢	٣	....	ن
إجمالى العائد من مبيعات الأرض	xx				
- إجمالى تكاليف الاستثمارات	xx				
تكاليف تنمية الأراضى المخططة لاستخدامات الإسكان	x				
تكاليف تنمية الأراضي المخططة لاستخدامات الصناعة	x				
تكاليف تنمية الأراضي المخططة للاستخدامات التجارية	x				
تكاليف تنمية الأراضي المخططة لاستخدمات التنزه	x				
تكاليف تنمية الأراضى المخططة للاستخدامات الاجتماعية والدينية	x				
تكاليف تنمية الأراضى المخططة لاستخدام التعليم والصحة	x				
= العجز والفائض	xx				
- الدعم التمويلى	xx				
= الاقتراض	xx				

المصدر : معدة بتصرف عن «ريتشارد هيروكس» و «وليام والس»

-Ibid., P.47.

الحالة الأولى : الرغبة فى اختصار مدة تنفيذ مشروع المدينة الجديدة : وفى هذه الحالة يلاحظ أن اختصار مدة تنفيذ مشروع المدينة الجديدة سوف يؤدى إلى زيادة التكاليف المباشرة للأسباب التالية :

١- يكون من الضرورى تشغيل العمال ساعات إضافية أو أكثر من وردية فى اليوم مما يؤدى إلى زيادة معدلات الأجور المدفوعة .

٢- زيادة العمال والمعدات فى نفس الحيز المتاح لتنفيذ المشروع والذى يؤدى إلى تخفيض كفاءة الأداء وزيادة التكاليف.

٣- تعجيل توريد المواد يتطلب فى كثير من الأحيان لنفقات إضافية .

وفى هذه الحالة يكون من الضرورى التخطيط لتوفير موارد تمويل إضافية لمواجهة الزيادة فى التكاليف، وذلك حتى يمكن تحقيق هدف اختصار مدة تنفيذ المشروع دون أية معوقات، وفى مثل هذه الحالة يعوض تعجيل الحصول على العوائد المتولدة عن مشروع المدينة الجديدة تكاليف الحصول على التمويل الإضافى .

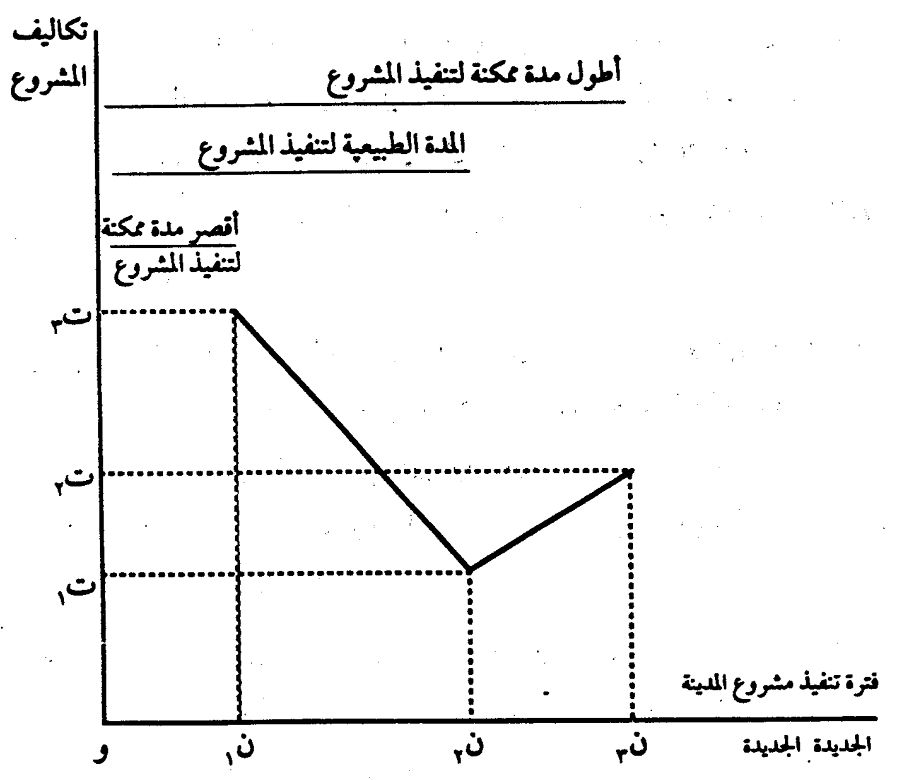
الحالة الثانية : تجاوز مدة تنفيذ مشروع المدينة الجديدة المدة الطبيعية:

وتتحقق هذه الحالة عندما تحدث بعض الاختناقات فى برنامج التمويل لمشروع المدينة الجديدة ، نتيجة لعدم دقة التقديرات أو لعدم كفاءة الإدارة المالية للمدينة الجديدة ، ويترتب على ذلك أن تطول مدة تنفيذ مشروع المدينة الجديدة عن المدة الطبيعية ، مما يؤدى إلى ارتفاع التكاليف المباشرة للمشروع، وذلك بسبب ارتفاع الأسعار وارتفاع الفوائد المدفوعة نتيجة للتأخر فى سداد أقساط القروض المترتب على تأخر توليد عوائد مشروع المدينة الجديدة ، وفى هذه الحالة يكون من الضرورى التخطيط لتوفير موارد تمويل إضافية تكفى لمواجهة زيادة التكاليف.

ويمكن توضيح تأثير التمويل على العلاقة بين مدة تنفيذ المشروع المدينة الجديدة وتكاليفها بالشكل رقم (٣-٥):

شكل (٢-٥)

تأثير التمويل على العلاقة بين مدة تنفيذ مشروع المدينة الجديدة وتكاليفها



المصدر: عامر الدجانى، مرجع سبق ذكره، ص ص ١١٣-١٢٠.

يتضح من دراسة الشكل رقم (٣-٥) أن :

- المدة الطبيعية لتنفيذ مشروع المدينة الجديدة هى و ن٢، وتكون التكلفة الطبيعية فى هذه الحالة هى و ت١.
- فى حالة الرغبة فى اختصار مدة تنفيذ مشروع المدينة الجديدة من ون٢ إلى ون١ تتزايد تكاليف المشروع من و ت١ إلى و ت٣.

• فى حالة تجاوز مدة تنفيذ مشروع المدينة الجديدة المدة الطبيعية من و ن$_1$ إلى و ن$_2$ تتزايد تكاليف المشروع من و ت$_1$ إلى و ت$_2$.

٤: التجربة المصرية فى تمويل استثمارات المدن الجديدة:

اتبعت مصر سياسة لتمويل أستثمارات المدن الجديدة تقوم على أساس التمويل المشترك، وتقوم "هيئة لمجتمعات العمرانية الجديدة" وأجهزة المدن الجديدة التابعة لها، بتخطيط وإدارة تنفيذ مشروعات إنشاء المدن الجديدة، ويتم تقسيم عبء تمويل استثمارات المدن الجديدة بين جهتين هما :

١) **هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، وأجهزة المدن الجديدة التابعة لها** : وتتحمل عبء تمويل الدراسات التخطيطية، واستثمارات البنية الأساسية كاملاً وتمويل الجزء الأكبر من استثمارات الإسكان، وكذلك تمويل الجزء الأكبر من أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة.

٢) **القطاع الخاص** : ويترك للقطاع الخاص تحمل عبء تمويل استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية كاملاً، وتمويل الجزء الباقى فى استثمارات أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة، وكذلك الجزء الباقى من استثمارات الإسكان.

ويتكون رأس مال هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من[1] :

• الأموال التى تخصصها الدولة لها.
• الأراضى التى يقع عليها الاختيار وفقاً لأحكام القانون (٥٩ لسنة ١٩٧٩) لإنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة عليها[2].

---

(١) الجريدة الرسمية، "قانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩"، ***مرجع سبق ذكره***، مادة ٣١، ص ٧٣٠.

(٢) وينص القانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ على أن "الأراضى غير الواقعة فى المناطق العسكرية أو فى مواقع الاستصلاح، يتم استغلالها وإدارتها والتصرف فيها بمعرفة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، بالتنسيق مع وزارة الدفاع وما تقرره فى هذا الشأن من شروط وقواعد تتطلبها شئون الدفاع عن الدولة".

– الجريدة الرسمية، «قانون ١٤٣ لسنة ١٩٨١ : فى شأن الأراضى الصحراوية»، الجريدة الرسمية، العدد ٣٥ مكرر (القاهرة: رياسة الجمهورية، ٣١ أغسطس ١٩٨١) مادة (١٢، فقرة (جـ) ص ٩.

- الأراضى الأخرى التى تخصصها الدولة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، بما يستلزمه تنفيذ أغراضها ويتفق مع الأهداف التى قامت من أجلها.
- ما يئول إلى الهيئة من أصول ثابتة أو منقولة .

وتعتبر أموال الهيئة من أموال الدولة الخاصة ، وتتكون الموارد التمويلية المتاحة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة من[1]:

- الاعتمادات التى تخصصها الدولة للهيئة .
- حصيلة بيع وإيجار ومقابل الانتفاع بالأراضى والعقارات المملوكة للهيئة وأجهزة المدن التابعة لها.
- حصيلة نشاط الهيئة ومقابل الأعمال أو الخدمات التى تؤديها للغير.
- القروض سواء الداخلية أو الخارجية .
- الهبات والإعانات والتبرعات والوصايا.

ويكون لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة موازنة خاصة ، وحسابات ختامية سنوية ، ويكون للهيئة حساب خاص تودع فيه مواردها المالية المحلية والأجنبية ، ويرحل الفائض فى موازنة الهيئة من سنة إلى سنة أخرى.

ويمكن تحليل هيكل تمويل استثمارات المدن الجديدة والتى تقوم بتنفيذها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وذلك من خلال دراسة وتحليل موقف التنفيذ والتمويل لاستثمارات المدن الجديدة حتى ١٩٨٩/١٢/٣١، كما يوضحه الجدول (٥-٥) ، حيث يتضح الآتى :

١) بلغ إجمالى الاستثمارات التى تم تنفيذها فى مجالات الدراسات والبنية الأساسية والخدمات العامة والسيادية حوالى ١,٤ مليار جنيه، وتم تدبير التمويل لهذا الحجم من الاستثمارات على النحو التالى:

(١) الجريدة الرسمية ، "قانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩"، مرجع سبق ذكره، مادة ٣٢-٣٣، ص ٧٣٠.

٨١,٨٪ تمويل محلى موزعة على النحو التالى :

١٥,٧٪ من مصادر التمويل الذاتى، والباقى من مصادر حكومية موزعة كالآتى:

٥٤,٤٪ من بنك الاستثمار القومى.

٨,١٪ من وزارة المالية .

٣,٦٪ من جهات أخرى

واتضح أن مصادر التمويل المحلية عجزت عن توفير التمويل لحوالى ١٩,٢٪ من تلك الاستثمارات.أمكن توفير تمويل أجنبى لـ ٥,١٪ ، وبالتالى يظل هناك عجز فى تمويل ١٤,١ من تلك الاستثمارات.

٢) بلغ إجمالى الاستثمارات التى تم تنفيذها فى مجال الإسكان حوالى ٠,٩ مليار ، منها حوالى ٠,٧ مليار جنيه مملوكة للهيئة ، واستثمارات قيمتها حوالى ٠,٢ مليار جنيه مملوكة للغير وتشرف عليها الهيئة ، وتم تدبير التمويل لاستثمارات الإسكان المملوكة للهيئة على النحو التالى :

تم تمويل الجزء الأكبر من تلك الاستثمارات من خلال القروض الميسرة موزعة كالآتى :

٤٢٪ قروض من بنك التعمير والإسكان

٢١٪ قروض من صندوق تمويل المساكن.

١١٪ قروض من هيئة تعاونيات البناء والإسكان.

١٪ قروض من بنك الاستثمارات القومى.

وتم تمويل الجزء الباقى من تلك الاستثمارات من مصادر التمويل الذاتى.

اتضح أن هناك فائض في تمويل استمارات الإسكان بلغ ١٠٢٤٢ ألف جنيه.

جدول (٥-٥)

تمويل استثمارات المدن الجديدة فى ج.م.ع. حتى ١٩٨٩/١٢/٣١

القيمة بالألف جنيه

البيـــان	الاستثمارات	التمويل المتاح		
		محلي	أجنبي	إجمالي
قيمة الأعمال المنفذة بالدراسات والبنية الأساسية والفرعية والخدمات العامة والسيادية	١٤٠٧٢٢٧			
التمويل المتاح :				
أ- من جهات حكومية				١٠٠٢٨٧٧
١- من بنك الاستثمار القومي		٧٦٥٦٢١	٤٣٩٠٥	٨٠٩٥٢٩
٢- من وزارة المالية		١١٤٤٣٧	٢٨٤١٤	١٤٢٨٥١
٣- من جهات أخرى		٥٠٤٩٧	٠٠	٥٠٤٩٧
ب- التمويل الذاتي		٢٢٠٧٤٨	٠٠	٢٢٠٧٤٨
جملة التمويل (فرعي)		١١٥١٣٠٣	٧٢٣٢٢	١٢٢٣٦٢٥
فائض أو عجز التمويل (فرعي)				(١٨٣٦٠٢)
قيمة الأعمال المنفذة لإقامة وحدات سكنية				
مملوكة للهيئة	٩١٢٥٣٧			
مملوكة للغير وتشرف عليها الهيئة(*)	٧٤٠٥٣٠			
أ- مصادر تمويل من القروض الميسرة		٥٥٦٤٥٠		٥٥٦٤٥
١- بنك التعمير والإسكان		٣١٤٢٦١		٣١٤٢٦١
٢- هيئة تعاونيات البناء والإسكان		٧٨٦٨٩		٧٨٦٨٩
٣- صندوق تمويل المساكن		١٥٢٧٤٦		١٥٢٧٤٦
٤- بنك الاستثمار القومي		١٠٧٥٤		١٠٧٥٤
ب- تمويل ذاتي		١٩٤٣٢٢		١٩٤٣٢٢
جملة التمويل (فرعي)		٧٥٠٧٧٢		٧٥٠٧٧٢
فائض أو عجز التمويل (فرعي)				١٠٢٤٢
الفائض أو العجز الكلي في التمويل				(١٧٣٣٦٠٠
مصادر التمويل الخارجية				
١- القروض			٢١٨٧٤٨	٢١٨٧٤٨
٢- المنح			٥١٤,٥	٥١٤,٥
إجمالي التمويل الخارجي			٢١٩٢٦٢٠٥	٢١٩٢٦٢٠٥

(*) بالإضافة لذلك توجد أعمال منفذة لوحدات سكنية مملوكة للغير ولاتشرف عليها الهيئة قيمتها ٦٢٥٣٤ منها ١٠٩٧٤ في مدينة ٦ أكتوبر و ٥٢٥٦٠ في مدينة الصالحية الجديدة.

المصدر : مركز معلومات وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق، *جداول تجميعية لبيانات المدن الجديدة حتى ١٩٨٩/١٢/٣١* (القاهرة: وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ، مركز المعلومات ، ١٩٨٩) ص ص٤-٥.

- وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ، *المدن الجديدة : علامات مضيئة على خريطة مصر* (القاهرة: وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ، ١٩٨٩) ص٢٤٢.

٣) بلغ إجمالى الاستثمارات التى قامت بتنفيذها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى المدن الجديدة ٢,١ مليار جنيه، تم توفير حوالى ٩٢٪ من التمويل لهذا الحجم من الاستثمارات من مصادر التمويل المحلية ، وعجزت هذه المصادر عن توفير باقى التمويل مما تولد معه ضرورة الإلتجاء إلى مصادر التمويل الخارجية لسد هذا العجز، وذلك من خلال القروض والمعونات الخارجية .

وقد بلغ حجم اقتراض الهيئة من الخارج ما يعادل قيمته ٢١٨٣٤٨ ألف جنيه، وبلغ حجم المعونات الخارجية للهيئة وما يعادل قيمته ٥١٤٠٥ ألف جنيه.

٤) بلغ إجمالى التمويل المتاح لتمويل استثمارات المدن الجديدة ٢١٩٣٦٥٩.٥ ألف جنيه أى حوالى ٢,٢ مليار جنيه، تم توفير ٩٠٪ من هذا التمويل من المصادر المحلية ، وتم توفير باقى التمويل (١٠٪) من المصادر الخارجية .

٥) بلغ إجمالى التمويل المتاح لتمويل استثمارات المدن الجديدة من المصادر المحلية ١٩٧٤٣٩٧ ألف جنيه، يمكن توزيعها بحسب مصدرها على النحو التالى:

- تمويل حكومى ٤٦٪ من .
- تمويل تعاونى ٢٥٪ .
- تمويل ذاتى ١٩٪.

ويمكن توزيع التمويل المحلى لاستثمارات المدن الجديدة حسب نوع التمويل على النحو التالى :

- تمويل من الموازنة العامة للدولة يبلغ ١٩٣٣٤٨ ألف جنيه يمثل ٩٪ من إجمالى التمويل المتاح لاستثمارات المدن الجديدة.

- تمويل ذاتى يبلغ ٤١٥٠٧٠ ألف جنيه يمثل ١٩٪ من إجمالى المتاح .
- القروض الداخلية تبلغ ١٣٦٥٩٧٩ ألف جنيه تمثل ٦٢٪ من إجمالى التمويل المتاح.

وفى النهاية يجب عدم إغفال أن مدى نجاح برنامج إنشاء المدن الجديدة، يتوقف على مدى توافر التمويل ومدى انتظام تدفقه مع البرنامج العينى المخطط لتنفيذ استثمارات المدينة الجديدة ، حيث أن أى قصور فى التمويل المطلوب سوف يؤدى إلى تزايد تكاليف مشروع المدينة الجديدة ، وفى نفس الوقت سوف يؤدى تأخير العوائد التى سوف تولدها استثمارات المدن الجديدة ، وهذا يترك تأثير مباشراً على جدوى مشروع المدينة الجديدة، بل وعلى جدوى برنامج إنشاء المدن الجديدة ككل، وسوف يتناول الفصل التالى بالدراسة التفصيلية الإطار النظرى لدراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة.

إطار نظرى للدراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة

إن مشروع إنشاء مدينة جديدة مثل أى مشروع يبدأ كفكرة، وحتى تتبلور هذه الفكرة وتتحول إلى مشروع حقيقى تمر بعدة مراحل، تبدأ بمرحلة دراسات ما قبل الجدوى Pre -Feasibilty Study ، وفى هذه المرحلة يتم جمع المعلومات عن الأحوال السياسية والاقتصادية والاجتماعية والتقنية والتى يكون لها تأثير على مشروع المدينة الجديدة ، وكذلك يتم إجراء مسح للتعرف على مدى توافر الموارد اللازمة لإنشاء مشروع المدينة الجديدة .

وتأتى بعد هذه المرحلة مرحلة دراسات الجدوى Feasibility Study لمشروع المدينة الجديدة ، ويمكن تقسيم هذه المرحلة إلى مرحلتين فرعيتين: تهتم المرحلة الأولى بدراسة الجدوى الفنية Technical Feasibility، والغرض منها التوصل إلى معرفة الإمكانية الفنية لإنشاء مشروع المدينة الجديدة بدءاً بدراسات اختيار الموقع ودراسات وأبحاث التربة والطبوغرافيا والمناخ، وكذلك يتم إعداد التخطيط التفصيلى والتصميم الهندسى للمدينة الجديدة ، وتحديد مواصفات وشروط البناء وتحديد نوع الموارد المستخدمة فى البناء ومصادرها، وكذلك تحديد الأساليب المستخدمة فى البناء، ومن خلال دراسات الجدوى الفنية يمكن الحصول على المعلومات الخاصة بالإنفاق الرأسمالى والجارى لمشروع المدينة الجديدة . ويتطلب إعداد دراسة الجدوى الفنية لمشروع المدينة الجديدة تضافر خبرات متعددة تعمل كفريق عمل يشتمل على خبراء فى التخطيط والهندسة والاقتصاد والاجتماع والجغرافيا والسكان وعلوم التربة .

وتهتم المرحلة الثانية لدراسات جدوى إنشاء المدينة الجديدة بدراسات

الجدوى المالية والاقتصادية Financial & Economic Feasibility ، وتهدف دراسة الجدوى المالية لمشروعات المدن الجديدة إلى تقدير العائد على رأس المال المستثمر فى مشروع المدينة الجديدة ، وذلك من وجهة نظر جهاز تنمية المدينة الجديدة فقط، سواء كان مؤسسة فردية أو حكومية ، وذلك للتأكد من الربحية التجارية لمشروع المدينة الجديدة وقدرة المشروع على الوفاء بالتزاماته.

وتهدف دراسة الجدوى الاقتصادية إلى دراسة الأثر الدقيق لمشروعات المدن الجديدة على الاقتصاد القومى، ويجرى تقويم هذا الأثر عن طريق استخدام المعلمات التى تعكس الأهداف القومية والاجتماعية والحقائق الشاملة ، وذلك باستخدام أساليب التحليل الاجتماعى للتكلفة والعائد "S.C.B.A"[1]، والتى تعكس الربحية الاقتصادية القومية لمشروعات المدن الجديدة من وجهة نظر المجتمع ككل. ويتطلب إعداد دراسات الجدوى المالية والاقتصادية لمشروعات المدن الجديدة توافر خبراء فى التحليل المالى والاقتصادى.

ويجب ملاحظة أن هذه المراحل تمثل مجموعة دراسات متخصصة ومتكاملة ، وأن مخرجات أو نتائج كل مرحلة تعتبر مدخلاً للمرحلة التالية لها، ولايمكن البدء فى إعداد دراسة إلا بعد الانتهاء من الدراسة التى تسبقها[2].

ويهدف هذا الفصل إلى وضع إطار نظرى لدراسات الجدوى المالية والاقتصادية لإنشاء المدن الجديدة ، وفى سبيل ذلك سوف يتناول هذا الفصل دراسة طبيعة استثمارات المدن الجديدة ، ثم دراسة طبيعة دراسة

---

(1) SCBA = Social Cost/Benefit Analysis.

(٢) عبدالمنعم أحمد التهامى، *دراسات الجدوى للمشروعات الجديدة* (القاهرة: مكتبة عين شمس، ١٩٨٦) ص ٢٢.

جدوى إنشاء المدن الجديدة ، وسيتم أيضاً دراسة وتحليل تكاليف وعوائد إنشاء المدن الجديدة ، وكذلك دراسة العوامل المحددة لهذه التكاليف والعوائد، وفى النهاية سيتم استعراض بعض النماذج التى يمكن استخدامها فى دراسة الجدوى المالية والاقتصادية لإنشاء المدن الجديدة .

١- طبيعة استثمارات المدن الجديدة:

إن قرار إنشاء مدينة جديدة يرتبط بعدة اعتبارات لها تأثيرها الاستراتيجى على السياسة الاقتصادية القومية ، هذه الاعتبارات تتصل بطبيعة استثمارات المدن الجديدة ، حيث تتسم هذه الاستثمارات بالخصائص التالية :

١) إن قرار إنشاء مدينة جديدة يعد من القرارات التى لايمكن الرجوع فيها. ذلك بسبب ما قد يترتب على الرجوع فى هذا القرار بعد بدء التنفيذ فى أية مرحلة من المراحل من خسائر رأسمالية ضخمة يتحملها الاقتصاد القومى، وتستمر تفرز آثارها لفترات طويلة .

إذ أن تنفيذ مرحلة من مراحل المدينة الجديدة ينطوى على تكاليف عديدة والرجوع فى القرار يعنى التوقف عن عملية الإنشاء ، وتحمل الاقتصاد القومى خسائر رأسمالية ممثلة فيما أنفق على الدراسات التخطيطية والدراسات الخاصة بالموقع وتمهيد الأرض وإعدادها وتكاليف البنية الأساسية .... إضافة إلى الآثار الأخرى التى تترتب على هذه الأعباء وعلى عدم تحقيق الأهداف المرسومة ، ولاشك أن هذه التكاليف تمثل عبئاً على الاقتصاد القومى، بل أن الاستثمارات التى كان من المنتظر تدفقها كان لها أثرها المضاعف على الاقتصاد القومى، وبالتالى فإن انقطاع هذا التدفق يحمل الاقتصاد القومى آثاراً سلبية بأثر مضاعف.

٢) كبر الحد الأدنى لحجم مشروع المدينة الجديدة ، وبالتالي حجم الاستثمارات اللازمة لتنفيذه، الأمر الذي يؤدي إلى تأثيرها وتأثرها بالأوضاع والعوامل الجارية في الاقتصاد القومي. حيث أن البرنامج الاستثماري لإنشاء مدينة جديدة يشتمل على :

أ - مشروعات متكاملة لرأس المال الاجتماعي يجب أن تنفذ دفعة واحدة ، وبالتالي فإن محاولة تجزئتها أو إقامتها تدريجياً يحول دون إمكانية الاستفادة منها، ويكون ذلك تبديداً للموارد الاقتصادية النادرة التي يمتلكها المجتمع[1].

فعند البدء في إنشاء مدينة جديدة يجب البدء في شق وتعبيد الطرق والشوارع، وفي نفس الوقت لابد من تنفيذ مشروعات الإنارة ومشروعات المياه ومشروعات الصرف الصحي، ومشروعات التليفونات والغاز الطبيعي، وهذه المشروعات لايمكن إقامتها تدريجياً ولا تقبل التجزئة، وبالتالي يكون من الضروري تنفيذها دفعة واحدة وبالتوازي في نفس الوقت. بل والأكثر من ذلك فإن تنفيذها يجب أن يكون سابقاً على بدء التشييد الإسكاني أو التشييد في وحدات الإنتاج المباشر (صناعي، زراعي خدمات...) ، بما يمكن من إحداث فائض في خدمات هذا النوع من الاستثمارات حتى تستحث بدورها الاستثمارات في أنشطة القاعدة الاقتصادية والتي تمثل أنشطة الإنتاج المباشر داخل المدينة الجديدة. وتقوم هذه الحجة على أساس تعدد وتنوع استخدامات ناتج قطاع رأس المال الاجتماعي بحيث أن حدوث

(١) علي لطفي، *التنمية الاقتصادية: دراسة تحليلية* (القاهرة: مكتبة عين شمس، ١٩٩٠) ص١٩٧.

اختناق فى عرض خدماته يمكن أن يعرض عملية تنمية المدينة الجديدة للانهيار[1].

ب- مشروعات القاعدة الاقتصادية والتى تنقسم بدورها إلى شقين هما:

الأول : استثمارات الأنشطة الاقتصادية الأساسية والتى تتمثل فى استثمارات المشروعات الصناعية والزراعية والخدمية التى تدر تدفقات نقدية داخلة للمدينة الجديدة ، وتمثل تلك الاستثمارات الأساس الاقتصادى فى توفير فرص العمل وتوليد الدخل لسكان المدينة الجديدة.

الثانى : استثمارات الأنشطة الاقتصادية الخادمة ، والتى تتمثل فى استثمارات مشروعات الإسكان والتعليم والصحة وتوزيع التجزئة وشبكة النقل والاتصال الداخلى والإدارة المحلية وخدمات التنزه المحلية..، وغيرها من الخدمات التى توجه أساساً لخدمة سكان المدينة الجديدة[2].

٣) إن إنشاء مدينة جديدة يعتبر من المشروعات الإنمائية الكبرى التى يمتد تنفيذها لفترة طويلة ، بالإضافة إلى أن النسبة الكبرى من الحجم الكلى لاستثمارات المدينة الجديدة تنفق فى السنوات الأولى لإنشائها[3]، وبالتالى فإن استثمارات المدينة الجديدة لها طبيعتها الخاصة ، من حيث وجود فاصل زمنى كبير بين بدء عملية الاستثمار وظهور العائد أو

---

(١) عمرو محيى الدين، *التخلف والتنمية* (القاهرة: دار النهضة العربية ، ١٩٧٧) ص٣٢٦.

(٢) لقد توصل ابن خلدون أيضاً إلى التفرقة بين نوعين من النشاطات الاقتصادية التى تقدمها المدينة : النوع الأول : منها ينتج لسد حاجات سكانه ويعرف بـ (قطاع الخدمات) ، أما الثانى: فهو يشمل جميع البضائع والخدمات التى تقدمها المدينة لسكان المناطق خارج حدودها، ويطلق عليه (قطاع النشاطات الأساسية) لأنها تعتبر الأساس الذى يتوقف عليه نمو المدينة وتطورها ...

- مصطفى الجابرى، *التخطيط الحضرى: الجزء الأول، مدخل عام* (بغداد: وزارة التعليم والبحث العلمى العراقية ، جامعة بغداد ، الطبعة الأولى، ١٩٨٦) ص١١.

(3) Lioyd Rodwin, "Economic Problems in Developing New Towns and Expanded Towns", In ***Planning of Metropotitan Areas and New Towns***,ed., U.N. (New York: United Nations, Dept. of Ecnomic and Social Affairs, 1969) P.156.

ما يطلق عليه بطول "فترة التفريخ "Gestation Period" ، إذ أن هذا الحجم الضخم من الانفاق الاستثمارى خاصة فى المراحل الأولى لإنشاء المدينة لاتظهر منافعه دفعة واحدة ، وفى نفس الوقت ، ولكن تُؤتى منافعه تدريجياً كلما إقيمت وحدة إنتاجية جديدة فى المدينة تتاح لها فرصة الاستفادة من هذه الاستثمارات، وكلما انتقلت أسرة جديدة للإقامة فى المدينة للاستفادة من تلك الاستثمارات.

٤) إن الإنفاق الاستثمارى فى المدينة الجديدة يكون معظمه إنفاقاً على التشييد خاصة فى المراحل الأولى لتنميتها، وأن الإنفاق على التشييد هو إنفاق تضخمى بطبيعته خاصة فى الأجل القصير[١] وذلك لأنه يُرتب تياراً من التدفقات النقدية فى الاقتصاد القومى لايقابله تيار من التدفقات السلعية . غير أنه بعد فترة زمنية قصيرة مقارنة بطول فترة إنشاء المدينة الجديدة ينتهى إنشاء المشروعات الصناعية والزراعية .. وتدخل الإنتاج ويبدأ تيار من التدفقات السلعية يدخل السوق. ولكن برغم ذلك يظل التيار النقدى أكبر وأسرع من التيار السلعى المترتب على إنشاء المدينة الجديدة[٢].

ولكن كلما قاربت فترة إنشاء المدينة الجديدة على الانتهاء تتزايد سرعة وحجم التيار السلعى إلى أن يتعادل أو يكون أكبر من التيار

---

(1) Thomas K. Wong and Robert D. Logcher, "Contractors in Cyclical Economic Environments", *Journal of Construction Engineering and Management, Vol. 112, No.3* (New York: American Society of Civil Engineers, 1986) P.310.

(٢) وهنا تُركز بعض الآراء على أن تتضمن خطط المدينة الجديدة أوضاعاً وإتجاهات فى التنفيذ تشارك بدورها فى زيادة الطاقة الإنتاجية للمدينة وتوفر من التدفقات السلعية بما يتوام والتدفقات النقدية ، بما يحد من الآثار التضخمية غير المرغوب فيها.

– على صبرى ياسين ، "الاتجاهات العامة لاقتصاديات المدن الجديدة"، *الحلقة الدراسية الثانية لاتفاق التعاون العلمى بين الجمعيات الهندسية المصرية واتحاد الجمعيات الهندسية الأمريكية فى مجال تخطيط المدن التوابع حول المدن الكبرى* (القاهرة: جمعية المهندسين المصرية ، ١٧-١٩ إبريل ١٩٨٣) ص٤.

النقدى المترتب على إنشاء المدينة ولن يتأتى هذا إلا فى الأجل الطويل والذى قد يزيد عن عشرين عاماً، وعندها قد يكون ذلك تحولاً فى مسار دورة النشاط الاقتصادى فى المجتمع. وذلك لأنه كلما قاربت فترة إنشاء المدينة على الانتهاء كلما تزايدت المشروعات الداخلة فى الإنتاج ، وكلما قاربت بعض المشروعات المنتجة من طاقاتها القصوى، وكلما توسعت بعض المشروعات المنتجة فى طاقاتها القصوى مستفيدة من تراكمات خبرتها بأسواق الموارد والمنتج النهائى فى موطنها الجديد.

٢: طبيعة دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة:

تعد تلك الطبيعة الخاصة باستثمارات المدن الجديدة مبرراً كافياً لأن تكون سياسة المدن الجديدة رشيدة فى بنائها وتحديد أهدافها[1]، بما يضمن أن يكون تخصيص هذا الحجم الضخم من الاستثمارات لإنشاء المدن الجديدة أفضل من البدائل الأخرى التى كان من الممكن أن تخصص لها هذه الاستثمارات[2]، إذ أن عدم كفاءة استخدام الموارد المخصصة لإنشاء المدن الجديدة يؤدى إلى إحباط وتعويق لعمليات التنمية فى مجموعها[3]، لذلك يكون من الضرورى إعداد دراسة جدوى للمدن الجديدة قبل اتخاذ قرار

---

(١) سيد محمد عبدالمقصود ، "سياسة المجتمعات والمدن الجديدة فى مصر ومحاولة للتقييم من منظور مكانى"، *ندوة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمدن الجديدة* (القاهرة: المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية بالاشتراك مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ٧-١٠ إبريل ١٩٨٦) ص ١٨.

(٢) يرى البعض أن المدن الجديدة تظهر أكثر جاذبية بالنسبة للمخطين الحضريين وصناعى السياسة فى مجال التنمية الحضرية من ثلاث سياسات حضرية هى :

- التجديد الحضرى والتوسع الحضرى — Urban Expansion & Urban Renewal
- التنمية الريفية — Rural Development
- المدن الجديدة — New Towns

- Robert L. Bish and Hugh O. Nourse, *Op.Cit.*, P.408.

(٣) محمد أحمد عبدالله ، "المدن والمجتمعات الجديدة وأهميتها لامتصاص الكثافة السكانية العالية بالمدن المتضخمة" ، *المؤتمر الإقليمى للاتحاد الدولى للمعماريين* (القاهرة: جمعية المهندسين المعماريين، ١٩٨٣) ص ١٦.

بإنشائها، وتختلف محتويات وتفاصيل دراسة الجدوى لمشروع المدينة الجديدة تبعاً للاعتبارات التالية[1]:

١) الجهة التى تقوم بإجراء دراسة الجدوى وهدفها، وهل هى جهة تنمية أم جهة تمويل.
٢) هل المدينة الجديدة مشروع جديد كلية أم توسع لمدينة قائمة .
٣) حجم مشروع المدينة الجديدة .
٤) مصادر التمويل.

وتتيح دراسات ما قبل الجدوى ، وكذلك دراسة الجدوى الفنية لمشروعات المدن الجديدة إجابات عن التساؤلات الأربعة السابقة . وفى ضوء الإجابات المتاحة يتم إعداد دراسات الجدوى المالية والاقتصادية للمدن الجديدة . وبالنسبة لدراسات الجدوى المالية يجب أن تعد لكل مدينة جديدة على حده نظراً لاختلاف مكونات وتدفقات التكاليف والعوائد من مدينة لأخرى، أما بالنسبة لدراسة الجدوى الاقتصادية يفضل أن تعد لبرنامج إنشاء المدن الجديدة ككل، كبرنامج استثمارى متكامل ويكون معيار المفاضلة هو وجهة النظر القومية .

ويجرى الحكم على جدوى إنشاء المدن الجديدة من خلال دراسة وتحليل أثرها الدقيق على الاقتصاد القومى، حيث يكون لها آثار على العمالة والإنتاج والقيمة المضافة والاستهلاك والمدخرات وحصيلة النقد الأجنبى وتوزيع الدخل.. ومتغيرات أخرى عديدة متعلقة بالأهداف القومية . وقد يكون من الأفضل الاعتراف بأن الآثار الخارجية المتولدة عن إنشاء المدن الجديدة تكون هامة ، حتى لو لم يمكن قياسها قياساً كمياً دقيقاً ، وبالتالى يجب أن يؤخذ فى الحسبان التوصيف الكيفى لهذه الآثار، إذ أنه قد يثبت أن مثل

---

(١) كمال أحمد إبراهيم عسكر، "تحديد وإعداد المشروعات العامة فى الدول العربية"، *اجتماع خبراء حول طرق وأساليب تحديد وإعداد المشروعات العامة والمعايير المستخدمة فى تقييمها* عمان ٣-٥ مايو ١٩٨٣ (الكويت: المعهد العربى للتخطيط بالكويت، ١٩٨٣) ص ٥٨.

هذه الأحكام الكيفية بالنسبة للآثار الخارجية Externalities تكون ذات أثر حاسم فى تقرير جدوى إنشاء المدن الجديدة من عدمه[1].

لذلك يصبح من الضرورى أن يكون اتخاذ قرار بإنشاء مدينة جديدة مبنياً على دراسة جدوى اقتصادية ، على أن يشمل التقييم وجهة النظر الاجتماعية فى محاولة لتقدير المنافع التى تتحقق للاقتصاد القومى مقابل هذه الاستثمارات الضخمة التى يجب تخصيصها لإنشاء المدينة الجديدة ، خاصة وأن جمهورية مصر العربية كدولة نامية تعانى من ندرة الموارد مقارنةً بالاستثمارات المطلوبة . ويتوقف نجاح وكفاءة المدينة الجديدة فى ممارسة دورها المرسوم داخل الاقتصاد القومى على مدى الدقة والتريث فى إعداد دراسة جدوى إنشائها، وبالإضافة لذلك فإن الوقت والمال المنفق على دراسة الجدوى يوفر الوقت والمال فى المراحل التالية .

ويجب التنبيه إلى أن دراسة جدوى إنشاء المدينة الجديدة ما هى إلا مرحلة فى إطار مراحل عديدة تسبق ظهور المدينة الجديدة إلى حيز الوجود، إذ أن مشروع المدينة الجديدة يبدأ كفكرة ، وتساعد الدراسات التى تعد فى مرحلة ما قبل دراسة الجدوى فى بلورة فكرة المدينة الجديدة وتحويلها إلى مشروع، ويتبع ذلك إجراء دراسات الجدوى لمشروع المدينة الجديدة ، ثم تدخل بعد ذلك المدينة الجديدة إلى مرحلة التنفيذ ومتابعة التنفيذ، وفى النهاية تدخل المدينة الجديدة مرحلة التشغيل، وقد يتبع هذه المرحلة تقييم لاحق لمشروع المدينة الجديدة . ويفضل عند إعداد التقييم اللاحق أن يعد هذا التقييم لبرنامج المدن الجديدة كبرنامج استثمارى حكومى متكامل، ويحكم عملية التقييم هذه النقاط الخمسة التالية[2]:

١) تحديد دقيق للأهداف الأساسية للبرنامج ككل.

---

(١) اليونيدو، *دليل تقييم المشروعات الصناعية* ، ترجمة أحمد لطفى عبدالعظيم وفؤاد هاشم عوض (القاهرة: مركز التنمية الصناعية للدول العربية ، ١٩٧٥) ص ص ٨، ١١، ٥٩، ٦٠.

(2) Edward M. Gramlish, ***Benefit - Cost Analysis of Government Programs*** (Englewood Cliffs, New Jersey: Printce-Hall. Inc., 1981) P.8.

٢) محاولة لتحليل المخرجات للبرنامج ككل على مدار سنوات تنفيذه.

٣) محاولة لقياس التكاليف للبرنامج ككل على مدار سنوات تنفيذه.

٤) محاولة لمقارنة الأنشطة البديلة للبرنامج الاستثمارى محل التقييم.

٥) محاولة الوصول إلى تعميم لبعض أساليب التحليل من خلال عملية التقييم.

ويوضح الشكل رقم (١-٦) تسلسل دورة مشروع المدينة الجديدة منذ أن تكون المدينة الجديدة فكرة إلى أن تظهر إلى حيز الوجود.

شكل (١-٦)

دورة مشروع إنشاء المدينة الجديدة

٣: تكاليف وعوائد إنشاء المدن الجديدة:

يكون من الضروري عند إجراء دراسة الجدوى المالية والاقتصادية لإنشاء المدن الجديدة تحليل جانبي التكاليف والعوائد المتولدة عن استثمارات المدن الجديدة ، سواء العوائد والتكاليف المباشرة أو الظاهرة وتلك العوائد والتكاليف غير المباشرة أو غير الظاهرة . وسوف يتم تناول كل من جانبي التكاليف والعوائد بالدراسة التفصيلية على النحو التالي :

٣-١: تكاليف إنشاء المدن الجديدة:

يمكن تقسيم تكاليف إنشاء المدينة الجديدة إلى مجموعتين من التكاليف[١]:

- التكاليف المباشرة (الظاهرة) لإنشاء المدينة الجديدة .
- التكاليف غير المباشرة (غير الظاهرة) لإنشاء المدينة الجديدة .

وسوف يتم تناول كل منها بالدراسة التفصيلية ، لبيان مكوناتها وتقسيماتها الفرعية على النحو التالي :

٣-١-١: التكاليف المباشرة (الظاهرة) لإنشاء المدينة الجديدة:

وتتكون التكاليف الظاهرة أو المباشرة لإنشاء المدينة الجديدة من البنود التالية :

---

(١) لأغراض المحاسبة هناك محاولة لتقسيم مراكز التكاليف للمدينة الجديدة إلى خمسة مراكز رئيسية هي :
- مركز تكاليف الإنتاج .
- مركز تكاليف خدمات الإنتاج
- مركز تكاليف الخدمات التسويقية .
- مركز تكاليف الخدمات الإدارية والتمويلية
- مركز تكاليف العمليات الرأسمالية .

- عبدالله محمود سالم، "المنهج العلمي لتحديد تكلفة وحدة النشاط في المجتمعات العمرانية الجديدة"، *مجلة البحوث التجارية، السنة السابعة ، العدد الثامن* (الزقازيق : كلية التجارة ، جامعة الزقازيق، ١٩٨٥)ص ٣١٤.

١) **تكاليف الدراسات والبحوث** : وتتمثل فى تكاليف دراسات اختيار الموقع وتكاليف المخططات العامة والتفصيلية للمدينة الجديدة ، وكذلك تكاليف إعداد التصميمات التفصيلية لشبكات الطرق والمرافق الداخلية والخارجية وتصميمات الإسكان للمدينة .

٢) **تكاليف تمهيد الأرض** : نظراً لأن مواقع المدن الجديدة تكون فى أراض صحراوية وطبيعتها غير ممهدة ، لذلك فإنه بعد أن تثبت النتائج الإيجابية لدراسات وبحوث الموقع المختار للمدينة الجديدة يتخذ قرار بتمهيد الأرض وإعداد الموقع لبدء التنفيذ وإنشاء شبكات المرافق الداخلية والخارجية للمدينة .

٣) **تكاليف ربط المدينة الجديدة بشبكات المرافق القومية**[١]: وتشمل تكاليف المرافق التى تنشأ لربط المدينة الجديدة بشبكات المرافق القومية والإقليمية وتتمثل تلك المرافق فيما يلى[٢]:

أ - الطرق العامة الرئيسية والإقليمية الموصلة بين المدينة الجديدة وبين المدن والمناطق المجاورة .

ب- شبكات مياه الشرب الرئيسية الموصلة بين مصدر المياه وموقع المدينة الجديدة ، وكذلك محطات الترشيح والتنقية .

جـ- شبكات الكهرباء الرئيسية ، ممثلة فى التوصيلات لشبكات الضغط العالى وإنشاء المحولات التى يمكن عن طريقها تغذية المدينة الجديدة بالتيار الكهربائى المناسب، وأيضاً إنشاء محطات توليد الكهرباء وما يلحق بها من محولات.

---

(١) ويطلق عليها تكاليف التنمية خارج موقع المدينة الجديدة "of site development costs"

(٢) هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، *ملخص نتائج أعمال اللجنة المشكلة بقرار نائب رئيس الهيئة للشئون الاقتصادية والمالية والإدارية رقم ١٦ لسنة ١٩٨٤* (القاهرة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ١٩٨٤).

د - شبكات الغاز الطبيعى الرئيسية الموصلة بين مصدر الغاز الطبيعى وموقع المدينة الجديدة .

هـ - شبكات الاتصالات السلكية واللاسلكية الرئيسية التى تصل بين المدينة الجديدة وبين باقى مدن ومحافظات الجمهورية .

و - خطوط السكك الحديدية التى تربط المدينة الجديدة بشبكة السكك الحديدية القومية .

ز - الشبكات الرئيسية للصرف الصحى، والتى تصل شبكات الصرف الصحى داخل المدينة الجديدة بمصبات الصرف الصحى الخارجية ، سواء أكان الصرف فى مصارف مائية أو فى الصحراء خارج المدينة ، أو فى محطات معالجة وتنقية تقع غالباً خارج نطاق المدينة .

٤) **تكاليف المرافق والخدمات الداخلية للمدينة الجديدة**[١]: وتشمل تكاليف المرافق التى تنشأ بين الأحياء والمجاورات السكنية داخل المدينة الجديدة ، وكذلك تكاليف مبانى الخدمات العامة والسيادية وتجهيزاتها داخل المدينة الجديدة ، وتتمثل تلك المرافق فيما يلى :

أ - الطرق والشوارع داخل المجاورات السكنية والمناطق الصناعية وغيرها، وتلك التى تربط بينهما.

ب- شبكات المياه والكهرباء والغاز الطبيعى والاتصالات السلكية واللاسلكية والصرف الصحى، التى تربط بين مختلف المجاورات السكنية ومختلف المناطق داخل المدينة الجديدة وبين الشبكات الرئيسية .

جـ- مبانى الخدمات العامة والسيادية وتجهيزاتها وتشتمل على مبانى التعليم والصحة والأمن والعدالة ، والخدمات التجارية

---

(١) ويطلق عليها تكاليف التنمية داخل موقع المدينة الجديدة "on - site development costs"

كالأسواق والبنوك وشركات التأمين، وكذلك دور العبادة .. وغير ذلك من مباني الخدمات العامة والسيادية .

د - الحدائق الدولية والرئيسية والتى تمثل متنزهات أساسية يقصدها الأفراد من جميع أنحاء المدينة، وكذلك سكان المناطق المجاورة.

هـ- الحدائق بالميادين والشوارع وأيضاً عمليات التشجير للشوارع الداخلية .

٥) **التكاليف الجارية السنوية للمرافق فى المدينة الجديدة** : وتتكون من عدة عناصر يمكن إجمالها فى الآتى[١]:

أ - تكاليف التشغيل والصيانة لمختلف المرافق.

ب- قيمة الفائدة على رأس المال.

جـ- قيمة الإهلاكات.

٦) **تكاليف التشييد الإسكانى** : وتتكون من تكاليف إنشاء الوحدات السكنية بمستوياتها المختلفة داخل المدينة الجديدة والتى تشتمل على المستويات التالية :

- وحدات إسكان متميز وفوق المتوسط.
- وحدات إسكانى اقتصادى.
- وحدات إسكان إدارى وتجارى.
- وحدات إسكان متوسط.
- وحدات إسكان منخفض التكاليف. .

٧) **تكاليف وحدات الإنتاج المباشر** : وتتكون تكاليف وحدات الإنتاج المباشر فى المدينة الجديدة من مجموعات التكاليف التالية :

أ - تكاليف النشاط الزراعى والتى تتمثل فى تكاليف إقامة

---

(١) محمد حسن فتح النور، مرجع سبق ذكره ، ص ١١١.

الحزام الواقى (الغابات ومصدات الرياح) "Shleter-Belt" حول المدينة الجديدة وتكاليف إقامة المشاتل ، وكذلك تكاليف استصلاح الأراضى ومشروعات الاستغلال الزراعى، والتى غالباً تكون الحزام الأخضر "Green-Belt" .

ب- تكاليف النشاط الصناعى وتتمثل فى تكاليف إنشاء مبانى المشروعات الصناعية ، وكذلك التجهيزات الرأسمالية من آلات ومعدات .. وخلافه.

جـ- بالإضافة للتكاليف السابقة ، تشتمل تكاليف الإنتاج المباشر على تكاليف إقامة المشروعات السياحية والتجارية والتى توجه خدماتها أساساً لمستهلكين من خارج المدينة .

٨) **تكاليف إدارة عمليات تنمية المدينة الجديدة ، وتشتمل على :**

أ - جزء من التكاليف الإدارية السنوية لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

ب- التكاليف الإدارية السنوية لجهاز تنمية المدينة الجديدة .

٣-١-٢: التكاليف غير المباشرة (غير الظاهرة) لإنشاء المدينة الجديدة:

وتتكون التكاليف غير المباشرة أو غير الظاهرة لإنشاء المدينة الجديدة من المجموعتين التاليتين من التكاليف :

١) تكاليف حبس الاستثمارات المخصصة للمدينة الجديدة عن الاستخدامات البديلة ، وتتمثل هذه التكاليف فى الفرق بين العائد من هذه الاستثمارات لو خصصت للاستخدامات البديلة والعائد من هذه الاستثمارات عند تخصيصها لإنشاء المدينة الجديدة . وتجدر الإشارة إلى أن عملية حساب مثل هذه التكاليف يكتنفها العديد من الصعوبات،

مثل تحديد ما هى الاستخدامات البديلة للاستثمارات المخصصة للمدينة الجديدة ، وكيفية حساب العائد فيما إذا كان سيحسب بغض النظر عن التكاليف الاجتماعية والوفورات الاجتماعية المصاحبة لتلك الاستثمارات..وغيرها.

٢) الإيرادات الضائعة على الخزانة العامة للدولة نتيجة الإعفاءات من الضرائب والرسوم المقررة للأنشطة الاقتصادية فى المدن الجديدة [١]، وتتكون تلك التكاليف من البنود التالية :

أ - إعفاءات من الرسوم الجمركية : حيث تعفى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والأفراد والشركات والجهات المتعاقدة معها، من الرسوم الجمركية وغيرها من الرسوم على الواردات اللازمة للمشروعات المتعلقة بإنشاء المدن الجديدة ، وذلك طبقاً للأحكام الواردة فى القانون ٦٢ لسنة ١٩٧٤[٢].

ب- إعفاءات من ضرائب الأرباح التجارية والصناعية : حيث تعفى أرباح المشروعات والمنشآت التى تزاول نشاطها فى المدن الجديدة من الضريبة على الأرباح التجارية والصناعية وملحقاتها، كما تعفى الأرباح التى توزعها أى منها من الضريبة على إيرادات القيم المنقولة وملحقاتها ، وذلك لمدة عشر سنوات اعتباراً من أول

(١) وإن كان هذا لا يمنع من أن الاستثمارات فى المدن الجديدة تضيف إلى حصيلة موارد الخزانة العامة ، فى صورة ضرائب كسب عمل وكذلك ضرائب الاستهلاك المحصلة على منتجات المشروعات المنشأة فى المدن الجديدة ... ولكن يجب مراعاة أن ضريبية كسب العمل والاستهلاك كانتا ستحصل سواء أنشئت تلك المشروعات فى المدن القائمة أو فى المدن الجديدة ، فى حين أن الإيرادات الضائعة ما كانت لتضيع لو أنشئت تلك المشروعات فى المدن القائمة إذ أنها لم تكن لتحصل على الإعفاءات الضريبية والجمركية المذكورة ولكن يبقى تساؤل ؛ هل أن هذا الحجم من المشروعات والاستثمارات كان من الممكن أن يقام فى المدن القائمة لو لم تنشأ المدن الجديدة ؟.

(٢) الجريدة الرسمية ، "القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩" ، مرجع سبق ذكره، المادة ١٨، ص٧٢٨.

سنة مالية تالية لبداية الإنتاج أو مزاولة النشاط بحسب الأحوال ، مع مراعاة عدم الإخلال بأية إعفاءات ضريبية أفضل مقررة فى قانون آخر(١).

جـ- إعفاءات من الضرائب العقارية : حيث يعفى شاغلو العقارات التى تقام فى المدن الجديدة مما يكون مستحقاً عليهم من الضريبة على العقارات المبنية ، ومن الضرائب والرسوم الإضافية المتعلقة بها أياً كانت تسميتها أو مصدر فرضها، وذلك لمدة عشر سنوات من تاريخ إتمام العقار وصلاحيته للانتفاع به فى الغرض المنشأ من أجله متى تم ذلك فى المواعيد التى يحددها مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو يتضمنها العقد المبرم مع ذوى الشأن(٢).

د - إعفاءات من ضريبة الأطيان : حيث تعفى جميع الأراضى الواقعة فى نطاق المدن الجديدة (المنصوص عليها فى المادة ٨ من القانون ١٩٧٩/٥٩) والتى يتم استصلاحها وزراعتها فى المواعيد التى يحددها مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، أو يتضمنها العقد المبرم مع ذوى الشأن، وذلك مما قد يكون مستحقاً من ضريبة الأطيان ، ومن الضرائب والرسوم الإضافية المتعلقة بها أياً كانت تسميتها أو مصدر فرضها، ويكون الإعفاء لمدة عشر سنوات من تاريخ جعل الأرض صالحة للزراعة، وفقاً لشهادة تصدر من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى هذا الشأن(٣).

هـ- إعفاءات من الضريبة العامة للإيرادات : حيث تعفى من

---

(١) *المرجع السابق*، المادة ٢٤، ص ٧٢٩.
(٢) *المرجع السابق*، المادة ٢٢ ، ص ٧٢٩.
(٣) *المرجع السابق*، المادة ٢٣ ، ص ٧٢٩.

الضريبة العامة للإيراد كافة الأوعية المعفاة من الضرائب النوعية وفقاً لأحكام القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩، ويكون ذلك لمدة عشر سنوات[١]، ويشترط لسريان الإعفاء من الضريبة العامة على الدخل ألا يترتب على ذلك خضوع الدخل لضريبة مماثلة فى دولة المستثمر الأجنبى أو الدولة التى يحول إليها الدخل بحسب الأحوال[٢].

و - إعفاءات أخرى، وتتمثل فى :

- إعفاء الفوائد المستحقة على القروض والتسهيلات الائتمانية التى تمنح لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لتمويل المشروعات الخاضعة لأحكام القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩، من جميع الضرائب والرسوم المقررة[٣].
- إعفاء أى صور تستخرج للمحررات المتضمنة تصرف هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى الأراضى والمنشآت الداخلة فى المدن الجديدة ، والمودعة فى مكتب الشهر العقارى، من رسوم الشهر العقارى والتوثيق ومن رسوم الدمغة[٤].

وإجمالاً يمكن القول بأن المدن الجديدة هى محاولة لتركيز المرافق

---

(١) *المرجع السابق*، المادة ٢٥، ص ٧٢٩.

(٢) الجريدة الرسمية "قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ : بإصدار قانون الاستثمار"، *مرجع سبق ذكره*، ص ٣٥.

- وقد تضمن قانون الاستثمار ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ إعفاءات إضافية ، حيث ينص فى المادة ١١ على إنه "فى جميع الأحوال تزداد الإعفاءات للمشروعات لمدة سنتين إذا تجاوزت نسبة المكون المحلى فى الآلات والمعدات والتجهيزات ٦٠٪ ولايدخل فى حساب هذه النسبة الأموال المستثمرة فى الأراضى والمبانى"، وبذلك يمكن أن تصل مدة الإعفاء لهذه المشروعات إثنتى عشرة سنة . وقد نص القانون فى نفس المادة على أنه "يجوز فى الحالات التى تقتضيها المصلحة العامة مد هذه المدة خمس سنوات أخرى بموافقة مجلس الوزراء"، أى أن مدة الإعفاء الضريبى يمكن أن تصل سبعة عشر عاماً.

(٣) الجريدة الرسمية "القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩" ، *مرجع سبق ذكره*، المادة ١٩ ، ص ٧٢٨.

(٤) *المرجع السابق*، المادة ٢٦، ص ٧٢٩.

والخدمات الجديدة والتى تكون مطلوبة لمقابلة التوسع السكانى، وهذه المرافق والخدمات والتى تكون مطلوبة عند أى نقطة زمنية وهى تكون أكثر اقتصاداً فى حالة توفيرها من خلال المدن الجديدة ، بعكس محاولة توفيرها من خلال المدن القائمة ، وذلك للأسباب الاتية[1]:

١) يمكن الحصول على الأراضى بأسعار منخفضة فى المدن الجديدة عنها فى المدن القائمة .

٢) يكون بناء البنية الأساسية فى المدن الجديدة أرخص من إضافة نفس المستوى من البنية الأساسية والخدمات فى المناطق القائمة Already Built-up-areas ، وذلك لأنه فى حالة إضافة نفس المستوى من الخدمات والبنية الأساسية فى المدن القائمة بالفعل لمقابلة التوسع السكانى يتطلب التخلص من شبكات المرافق القائمة وإنشاء شبكات جديدة نو سعات أكبر ، وهذا يكلف المجتمع تكاليف الشبكات القديمة،وتكاليف التخلص منها، وتكاليف الشبكات الجديدة ، فى حين أنه فى حالة إضافة نفس المستوى من الخدمات والبنية الأساسية فى المدن الجديدة لايكلف سوى تكاليف تلك الشبكات الجديدة .

٣) أن المدن الجديدة تتوطن على نقاط التقاء طرق لتحصل على مزايا الطرق السريعة والسكك الحديدية تحت التشغيل.

وفى الغالب يتمثل الفرق بين تكاليف التنمية فى المدن الجديدة وفى أى مكان آخر فى :

- تكاليف الحصول على الأرض.
- تكاليف تشييد البنية الأساسية .

أما باقى التكاليف تكاد تكون متساوية فى جميع المناطق.

---

(1) James M. Rubenstein, *Op.Cit.*, PP.68-79.

٣-٢: العوائد والإيرادات المتولدة عن إنشاء المدن الجديدة:

يمكن تقسيم العوائد المتولدة عن إنشاء المدن الجديدة إلى مجموعتين هما:

- العوائد المباشرة المتولدة عن إنشاء المدن الجديدة .
- العوائد غير المباشرة المتولدة عن إنشاء المدن الجديدة .

وسوف يتم تناول كل منها بالدراسة التفصيلية ، لبيان مكوناتها وتقسيماتها الفرعية ، على النحو التالى :

٣-٢-١: العوائد المباشرة المتولدة عن إنشاء المدن الجديدة:

وتتكون العوائد المباشرة المتولدة عن إنشاء المدن الجديدة من مجموعة العوائد الآتية :

١) الناتج المتولد من قطاعات الأنشطة الاقتصادية الجديدة ، متمثلة فى قيمة ناتج المشروعات الزراعية والصناعية والتجارية والخدمية المتوطنة فى المدينة الجديدة .

٢) فرص العمل الجديدة التى سوف تضيفها الأنشطة الاقتصادية فى المدن الجديدة والدخول المتولدة عنها .

٣) ما تضيفه المدن الجديدة من إمكانات نمو مستقبلية ، بإدخال موارد جديدة للاستغلال الاقتصادى سواء موارد أرضية أو موارد مائية أو موارد تعدينية ، وذلك بالامتداد على الحيز غير المستغل للموارد الأرضية المصرية .

٤) عوائد إتاحة حياة أفضل ومستوى رفاهية أعلى لشريحة من السكان تتمثل فى السكان الذين ينتقلون للإقامة والاستقرار فى المدن الجديدة[١].

---

(١) سيد محمد عبدالمقصود، بحث التفاوتات الإقليمية واستراتيجية التنمية الإقليمية : سياسة المدن الجديدة فى إطار السياسة القومية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية (القاهرة : معهد التخطيط القومى، مذكرة خارجية رقم ١٤٣٨ ، ١٩٨٧) ص ص ٧٨ ، ٧٩ ، ٩٠.

٥) ما يمكن أن تساهم به المدن الجديدة فى مستوى التكنولوجيا السائدة من حيث تحديثها، ذلك لأن غالبية المشروعات والصناعات التى تتوطن فى المدن الجديدة تعمل على نقل أحدث مستويات التكنولوجيا السائدة فى العالم من حيث ارتفاع مستوى كفاءة الإنتاج وانخفاض التكاليف، وهذا يترك آثاراً إيجابية تنتشر فى الاقتصاد القومى.

٦) ما يمكن أن تتيحه المدن الجديدة للأنشطة الاقتصادية القائمة من إمكانيات النمو وزيادة الحوافز الاستثمارية ، وإمكانية التوسع فى مناخ أكثر صلاحية يؤدى إلى زيادة معدل إنتاجيتها بالمقارنة بالأوضاع القديمة[١].

٧) الوفورات الخارجية التى تفرزها استثمارات البنية الأساسية للمدن الجديدة ، مثل استفادة مجتمعات قائمة من الطرق وشبكات المرافق التى تنشأ خصيصاً لتربط المدينة الجديدة بشبكة المرافق القومية . وتتمثل هذه الوفورات فى خفض تكاليف النقل بالنسبة لمشروعات متوطنة فى مجتمعات قائمة ، وبالتالى زيادة أرباحها وزيادة حوافزها على التوسع.

٣-٢-٢: العوائد غير المباشرة المتولدة عن إنشاء المدن الجديدة:

وتشمل العوائد غير المباشرة المتولدة عن إنشاء المدن الجديدة على ثلاث مجموعات من العوائد هى :

١) ما كان يمكن أن يخسره المجتمع من أراض زراعية أو ذات الاستخدام الأكثر جدوى، إذا ما امتد العمران لأغراض الإسكان وإقامة المصانع والتوسع الحضرى بصفة عامة على حساب الرقعة

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، مدينة ٦ أكتوبر : التخطيط الهيكلى العام، الجزء الثالث، الاقتصاد (القاهرة: وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى، ١٩٨٠) ص ص ٤-٥.

الزراعية المحدودة ، وذلك فى حالة لو لم تنشأ المدن الجديدة ، وتتمثل التكاليف هنا فى مقدار الفقد في الإنتاج الزراعي نتيجة الزحف العمرانى على الرقعة الزراعية[1] وذلك لأنه سوف يترتب على إنشاء المدن الجديدة :

أ - توفير أراض جديدة غير زراعية لأغراض الإسكان والأغراض الصناعية والأغراض العمرانية الأخرى، بدلاً من توفيرها بالزحف على الأراضى الزراعية الحالية .

ب- توفير مواد جديدة من البيئة الصحراوية لصناعة طوب البناء مثل الطوب الرملى والطوب الطفلى والطوب الأسمنتى، بدلاً من توفير المادة الخام لطوب البناء عن طريق تجريف الأراضى الزراعية.

وسوف يترتب على ذلك المحافظة على مساحة الأراضى الزراعية الحالية، وبالتالى وقف الفقد فى الإنتاج الزراعى، وهنا يجب أن ينظر إلى الوفر فى الإنتاج الزراعى المفقود على إنه عائد غير مباشر لإنشاء المدن الجديدة .

٢) ما تساهم به المدن الجديدة فى تخفيف الأعباء المتزايدة التى يتحملها الفرد والمجتمع لدى وصول المدن القائمة إلى أحجام غير مناسبة . حيث تظهر أضرار الحجم الكبير متمثلة فى تكاليف

---

(١) وفى هذا الصدد هناك من يرى مقارنة الخسارة القومية من الامتداد العمرانى على الأرض الزراعية بما يقابله من تكاليف إنشاء مجتمع عمرانى جديد على أرض ذات مساحة مثيلة فى محاولة لتحديد العوائد والتكاليف الاجتماعية والاقتصادية .
- على صبرى ياسين ، "الاتجاهات العامة لاقتصاديات المدن والمجتمعات الجديدة"، مرجع سبق ذكره ص ٥.

مواصلات وأوقات ضائعة حتى يصل الفرد إلى مكان العمل[1] ، وكذلك تكاليف التلوث فى البيئة سواء الماء أو الهواء والضوضاء والازدحام ، وكذلك تزايد معدل الجريمة .. وفوق كل ذلك انخفاض كفاءة المرافق العامة .

وبالتالى فإن مدى مساهمة المدن الجديدة فى خفض التركز الحضرى يساعد فى خفض التكاليف التى تظهر مع الأحجام غير المناسبة للمدن القائمة ، وأن هذا الخفض فى التكاليف يجب أن ينظر إليه كعائد لإنشاء المدن الجديدة .

٣) ما تساهم به المدن الجديدة فى خفض مستويات البطالة على المستوى القومى من خلال ما تضيفه من فرص عمل جديدة ، وبالتالى المساهمة فى خفض التكاليف الاجتماعية للبطالة على المستوى القومى.

لذلك يجب أن ينظر إلى مقدار الخفض فى التكاليف الاجتماعية للبطالة على أنه عائد لإنشاء المدن الجديدة . وإن كان من الصعب حساب التكاليف الاجتماعية الفعلية للبطالة والتى تتمثل فى التكاليف التى يتحملها الاقتصاد القومى نتيجة الفقد فى المهارات ، وفقد احترام الذات والتوتر فى أخلاقيات المجتمع والقلاقل السياسية والاجتماعية المترتبة على وجود البطالة[2] ، وبالتالى فإنه يكون من الصعب حساب مقدار الخفض فى هذه التكاليف المقابل لإنشاء المدن الجديدة ، ولكن يجب أن يؤخذ فى الاعتبار هذا النوع من العائد عند دراسة الجدوى لإنشاء المدن الجديدة .

---

(١) الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، مدينة ٦ أكتوبر ، مرجع سبق ذكره، ص ٤-٥.

(٢) محمود سمير طوبار، *التحليل الاقتصادى الكلى والمشكلات الاقتصادية المعاصرة* (الزقازيق: مكتبة المدينة ، ١٩٩٠) ص ١٨٢.

٣-٣: العوامل المحددة لعوائد وتكاليف إنشاء المدينة الجديدة:

يتوقف مقدار العوائد والتكاليف التى تصاحب إنشاء مدينة جديدة على مجموعة من العوامل هى[١]:

١) الموقع المختار لإنشاء المدينة .
٢) كيفية بناء هذه المدينة .
٣) الضوابط التى يمكن أن تمارس على من يقطن تلك المدينة .

بالنسبة للموقع المختار لإنشاء المدينة ، لاشك أن التكاليف الاستثمارية ستكون مرتفعة فى حالة الموقع البعيد، نظراً لما يتطلبه من زيادة الانفاق على مشروعات البنية الأساسية بكافة أنواعها، إلا أن الوفورات الخارجية الناتجة عن إقامة نواة للتنمية الإقليمية ستقلل من هذه التكاليف فى المدى البعيد[٢]. وكذلك فإن تكاليف إنشاء المدينة الجديدة تتأثر بطبيعة الموقع المختار، فإذا ما كان الموقع يمثل منطقة سهلية مستوية ستكون التكاليف منخفضة بالمقارنة بما إذا كان الموقع فى منطقة مرتفعات أو كثبان رملية .

وبالنسبة لكيفية بناء المدينة الجديدة ، يجب أن يُؤخذ فى الاعتبار عاملان أساسيان :

الأول : نمط التكنولوجيا المستخدمة فى بناء المدينة ، وإذا ما كانت تكنولوجيا حديثة تعتمد على الأساليب الآلية ، مثل استخدام آلات الرفع وآلات الحفر الثقيلة والتى تتطلب حجم أعمال كبيرة حتى تظهر معه وفورات الحجم[٣]، أما بالنسبة للأساليب اليدوية مثل الاعتماد على الحفر اليدوى أو الرفع اليدوى لإنجاز أعمال التشييد

---

(1) Albert J. Robinson, *Op.Cit.*,P.3.

(٢) الهيئة العامة للتخطيط العمرانى، مدينة الأمل - دراسات اختيار الموقع، مرجع سبق ذكره، ص٤٢ .

(3) Herman G. Berkman, "The New Town and Urban Change Form", *Land Economics,Vol. XIX III, No. 2.* (Wisconsin: University of Wisconsin Press, 1972) P.99.

والبناء، فإن ذلك يكون ملائماً إذا كان حجم المدينة صغيراً، أو أن القوة العاملة متوافرة بالدرجة التى تجعل تكاليف البناء منخفضة عما لو استخدمت الأساليب الآلية الحديثة .

الثانى : ينصرف إلى المواد المستخدمة فى البناء مثل نوع الطوب المستخدم ، هل هو منتج من البيئة المحلية من موقع المدينة الجديدة كاستخدام الحجر الجيرى والصخور القريبة من موقع المدينة ، أو يعتمد البناء على خامات أخرى للطوب فى مواقع بعيدة عن المدينة الجديدة .

أما بالنسبة للضوابط التى يمكن أن تمارس على من يقطن المدينة الجديدة، فيقصد بها مجموعة الضوابط التخطيطية التى بتوافرها تتزايد المنافع وتنخفض التكاليف، ومنها ضوابط التوطن الصناعى بحيث تكون الصناعات الملوثة للبيئة بعيدة عن مناطق الإسكان، مما يساعد على خفض تكاليف تجنب آثار التلوث، وأيضاً الضوابط التى تمارس على عمليات المضاربة فى عمليات الأراضى، بما يحافظ على أسعار الأراضى منخفضة كما هو مخطط لجذب السكان والأنشطة الاقتصادية للتوطن فى المدن الجديدة ، وكذلك الضوابط التى تمارس فى سوق الإسكان بحيث يوزع المعروض الإسكانى فى المدينة الجديدة على من يعملون بها. وهذا يضمن خفض الحركة التبادلية اليومية من وإلى المدن الجديدة ، بما يضمن خفض تكاليف الانتقال التى يتحملها الأفراد وكذلك خفض الحركة على الطرق الموصلة بين المدن الجديدة والمراكز الأخرى القائمة بما يضمن إطالة عمر هذه الطرق وخفض تكاليف الصيانة الدورية لها.

٤: نماذج ومعايير تستخدم فى دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة:

توجد نماذج ومعايير عديدة يمكن أن تستخدم فى دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة ، ويمكن تقسيم هذه النماذج إلى مجموعتين هما :

• نماذج ومعايير دراسة الجدوى المالية لإنشاء المدن الجديدة .

• نماذج ومعايير دراسة الجدوى الاقتصادية لإنشاء المدن الجديدة .

وسوف يتم تناول كل من تلك النماذج والمعايير بالدراسة والتحليل، للتعرف على المتغيرات الداخلة فى كل نموذج ، وكيفية الحساب، ومدلول النتائج التى يسفر عنها تطبيق أى من هذه النماذج والمعايير، وذلك على النحو التالى:

٤-١: معايير دراسة الجدوى المالية لإنشاء المدن الجديدة:

تهدف هذه النماذج والمعايير إلى تقييم الربحية التجارية من وجهة نظر جهاز تنمية المدينة الجديدة ، وبيان الآثار النقدية المباشرة لمشروع إنشاء المدينة الجديدة ، وذلك بالاعتماد على أسعار السوق ، ومن المعايير التى يمكن استخدامها لدراسة الجدوى المالية لإنشاء المدن الجديدة يمكن عرض المعيارين التاليين :

• معيار صافى القيمة الحالية لمشروع المدينة الجديدة .

• معيار القيمة المضافة الحالية المتولدة عن إنشاء المدينة الجديدة .

٤-١-١: معيار صافى القيمة الحالية لمشروع المدينة الجديدة:

يستخدم هذا المعيار لتقييم المشروعات واسعة النطاق لتعمير الأراضى Larg-Scal Land Development Projects – مثل مشروعات إنشاء المدن الجديدة – ، ولقد استخدم هذا المعيار لتقييم معظم مشروعات المدن الجديدة الأمريكية والتى نشأت فى إطار قانون النمو الحضرى والمجتمعات الجديدة Urban Growth and New Community Act الصادر فى عام ١٩٧٠[1].

ويستمد هذا المعيار المعلومات عن المبيعات الأساسية للأراضى والتكاليف من المخطط العام للمدينة Master Plan مع إعداد بعض التقديرات للجدول الزمنى للمبيعات والاستثمارات الثابتة فى البنية الأساسية على مدى

---

(1) Richard B. Peiser, "Financial Feasibility Models in New Town Development", *Town Planning Review, Vol.55, No.1* (Liverpool : Liverpool University Press, 1984) P.75.

فترة حياة مشروع المدينة الجديدة ، وكذلك يتم حساب صافى التدفقات النقدية والاحتياجات للقروض ومدفوعات الفوائد[١].

ويمكن عرض هذا المعيار فى صورة رياضية تعبر عنها المعادلة التالية[٢]:

$$NPV = \sum_j \frac{1}{(1+r)^j}\left[R_j - E_j\right] \quad (١)$$

وتحسب R_j , E_j على النحو التالى :

$$R_j = \sum_i S_{ij} \times P_{ij} \quad (٢)$$

$$E_j = \sum_k L_{kj} + \sum_l C_{lj} + \sum_m O_{mj} + \sum_n I_{nj} \quad (٣)$$

حيث أن :

NPV = صافى القيمة الحالية لمشروع المدينة الجديدة[٣] .

r = معدل الخصم.

R_j = العوائد أو الإيرادات المتولدة عن إنشاء المدينة الجديدة فى الفترة (j) .

وقد حسبت من خلال ضرب عدد الأفدنة (S_{ij}) المباعة لاستخدام الأرض (i) فى الفترة (j) فى سعر بيع الفدان (P_{ij}). وذلك كما توضحه المعادلة رقم (٢) ، مع مراعاة أن مبيعات الأراضى تشتمل فقط على مبيعات الأراضى لأغراض الإسكان والمكاتب وتجارة التجزئة والصناعة ولاتشتمل على تنمية الشوارع الداخلية أو منافع تنمية الموقع.

---

(1) *Ibid.*, P.78.

(2) *Ibid.*, P.79.

(3) NPV = Net Present Value.

E_j = الإنفاق على إنشاء المدينة الجديدة فى الفترة (j) .

وقد حسبت النفقات لكل سنة من خلال جمع البنود التالية:

أ - مفردات تكاليف تنمية الأراضى (L_{kj}) .

ب- نفقات التشييد أو البناء والتشغيل C_{mj}).

جـ- نفقات الإدارة والتسويق (O_{mj}).

د- الفائدة على سند الدين (I_{nj}) .

وذلك كما توضحه المعادلترقم (٣).

S_{ij}= عدد الأفدنة المباعة لاستخدام الأرض (i) فى الفترة (j)

P_{ij} = سعر بيع الفدان لاستخدام الأرض (i) فى الفترة (j).

L_{kj}= تكاليف تنمية الأرض للقطعة (K) فى الفترة (j).

C_{ij} = الانفاق الرأسمالى الثابت لقطعة الأرض (l) فى الفترة (j) .

O_{mj}= تكاليف التشغيل لقطعة الأرض (m) فى الفترة (j).

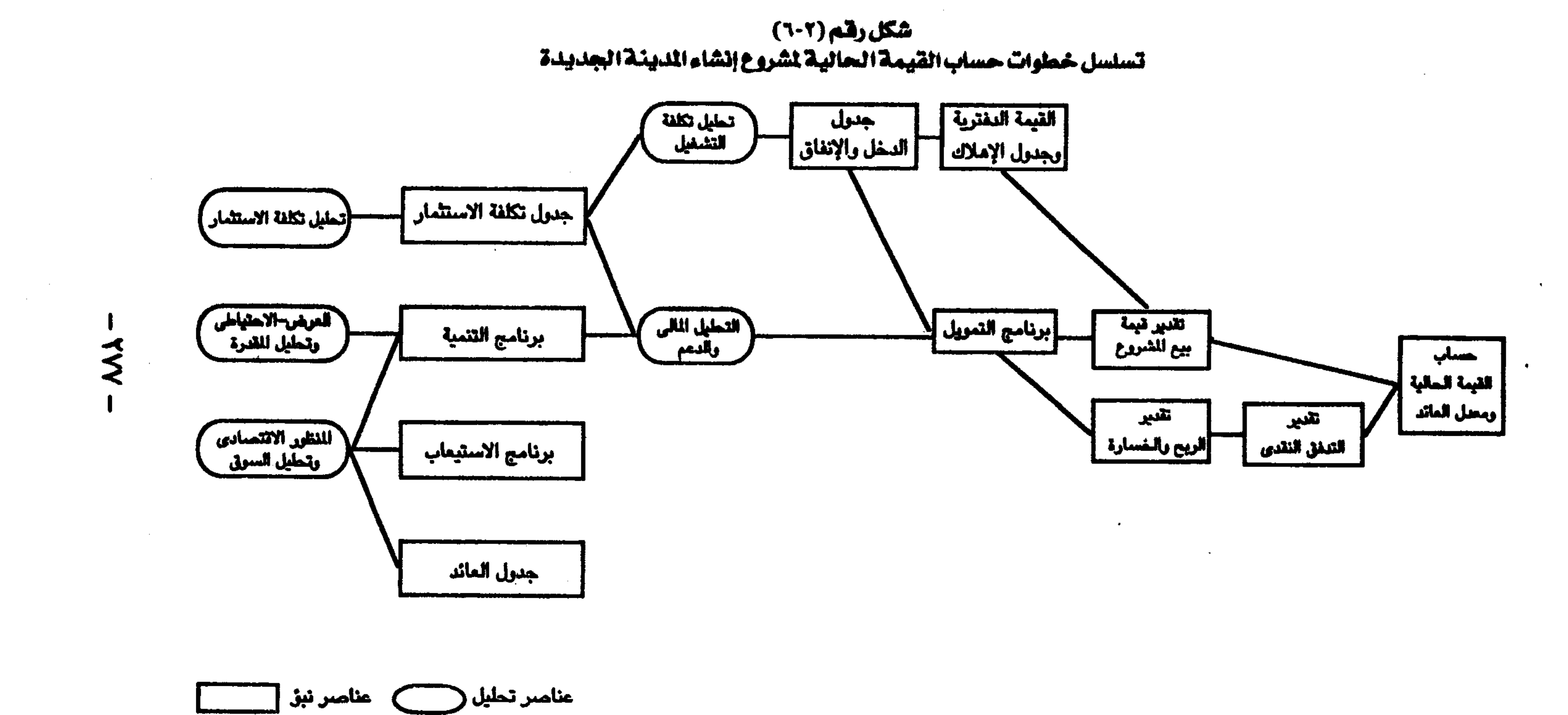
I_{nj} = الفائدة على سند الدين (n) فى الفترة (j) .

وبتطبيق هذا المعيار يكون إنشاء المدينة الجديدة ذات جدوى فى الحالة التى تكون فيها القيمة الحالية المحسوبة لمشروع إنشاء المدينة الجديدة موجبة.

ويوضح الشكل (٢-٦) تسلسل خطوات حساب صافى القيمة الحالية لمشروع إنشاء المدينة الجديدة ويتضح من دراسة هذا الشكل أنه لحساب القيمة الحالية لمشروع المدينة الجديدة من خلال هذا النموذج يجب تتبع العلاقات التى تنشأ بين مجموعتين من العناصر، وهى عناصر تحليل وعناصر تنبؤ .

ويبدأ النموذج بتحليل تكلفة الاستثمارات لمشروع المدينة الجديدة ، وكذلك تحليل العرض والاحتياطيات من الأراضى القابلة للتنمية ضمن مشروع المدينة ، وكذلك تحليل سوق تلك الأراضى فى إطار منظور اقتصادى.

شكل رقم (٢-٦)
تسلسل خطوات حساب القيمة الحالية لمشروع إنشاء المدينة الجديدة



Source : Real Estate Research Corp., Economic and Financial Feasibility Models for New Community Development, Access Code PB-206-206-925 (Washington, D.C. : The National Technical Information Service, Dept. of Commerce, 1973) P.12A.

ومن خلال تحليل تكلفة الاستثمار يمكن التنبؤ بالبرنامج الزمنى لتكلفة الاستثمار، بينما يساعد تحليل العرض الاحتياطى للأراضى فى التنبؤ للبرنامج الزمنى لتنمية المدينة الجديدة ، ومن خلال تحليل السوق يمكن التنبؤ بكلٍ من جدول العائد وبرنامج الاستيعاب للسكان وبرنامج التنمية للمدينة الجديدة .

وتنشأ علاقات متشابكة بين كلٍ من جدول تكلفة الاستثمار وبرنامج التنمية وبرنامج الاستيعاب[1] ، وجدول العائد للمدينة الجديدة ، وتساعد هذه العلاقات فى التحليل المالى وتحديد مقدار الدعم ، وكذلك تحلى لتكلفة التشغيل. ويساعد تحليل تكلفة التشغيل فى التنبؤ بجدول (الدخل – الإنفاق) والتنبؤ بالقيمة الدفترية وجدول الإهلاك لأصول المدينة الجديدة .

ومن خلال التحليل المالى والدعم وتقديرات جدول (الدخل – الإنفاق) يمكن التنبؤ ببرنامج التمويل.

ومن خلال دراسة برنامج التمويل يمكن تقدير الربح والخسارة ، وكذلك تحديد القيمة البيعية للمشروع ، وذلك بالاعتماد على تقديرات القيمة الدفترية والإهلاك.

ومن خلال الربح والخسارة يمكن التنبؤ بالتدفق النقدى، واعتماد على هذه التقديرات يمكن فى النهاية حساب القيمة الحالية ومعدل العائد لمشروع المدينة الجديدة .

---

(١) وهنا تجدر التفرقة بين برنامج التنمية وبرنامج الاستيعاب للمدينة الجديدة :

- يقصد ببرنامج التنمية Development Program البرنامج الإنشائى للمدينة الجديدة ، ويشمل مد المرافق والبنية الأساسية وإنشاء وحدات الإنتاج سواء العينى أو الخدمى.
- ويقصد ببرنامج الاستيعاب Absorption Program برنامج التدفق السكانى إلى المدينة الجديدة ، ويرتبط هذا البرنامج أساساً بفرص العمل وفرص الإسكان وغالباً لايتوافق برنامج التنمية مع برنامج الاستيعاب زمنياً. مع مراعاة أن بدء برنامج التنمية لابد وأن يسبق بدء برنامج الاستيعاب، وإن كان هذا لايمنع من وجود بعض التداخل اللاحق بينهما.

٤-١-٢ : معيار القيمة المضافة الحالية المتولدة عن إنشاء المدينة الجديدة:

يستخدم هذا المعيار للمقارنة بين المواقع البديلة لإنشاء المدينة الجديدة ، حيث يتم اختيار الموقع الذى يعظم القيمة المضافة الحالية المتولدة عن إنشاء المدينة الجديدة ، وقد شاع استخدام هذا المعيار فى أمريكا من جانب "المستثمرين فى مجال تنمية الأراضى Land Developers " عند اختيارهم لمواقع الأرض التى ينشئون عليها المدن الجديدة[١].

ويمكن تحليل هذا المعيار من خلال المعادلة العامة التالية[٢]:

$$PVA = \sum_{j=1}^{N} \frac{Q_r P_r + Q_m P_m + Q_c P_c + Q_i P_i + Q_p P_p}{(1+k)^j} - \sum_{j=1}^{N} \frac{C_r + C_m + C_c + C_i + C_p + L + D_s + D_o + M + O}{(1+k)^j}$$

حيث أن :

PVA = القيمة المضافة الحالية[٣] المتولدة من مشروع المدينة الجديدة.

Q = كمية مبيعات الأرض (بالمتر - بالفدان) لاستخدام معين.

P = سعر بيع الأرض (بالمتر - بالفدان) إذا كانت عملية البيع تتم نقداً ، أو الإيجار المدفوع والمساوى إذا كانت عملية البيع تتم عن طريق التأجير.

C = تكاليف التشييد (البناء) متضمنة ربحاً لعملية التشييد وسوف تميل تكاليف التشييد إلى الارتفاع نظراً لبعد المسافة

---

(1) Bruce Ricks, "New Town Development and Theory of Location", *Land Economics Vol. XI, VI, No.1* (Wisconsin : University of Wisconsin Press, 1970) P.5.

(2) *Ibid.*, P.6.

(3) PVA = Present Value Added.

اللازمة لإحضار عمالة التشييد وموارد البناء من المناطق الأخرى التى يمارس فيها المقاولون أعمالهم الأخرى.

L = تكاليف الأرض.

D = تكاليف التنمية بخلاف التشييد والبناء.

D_s = تكاليف التنمية داخل الموقع.

D_o = تكاليف التنمية خارج الموقع.

M = تكاليف التسويق.

وتشتمل على الإعلان وعمولات البيع والترويج وسوف تميل هذه التكاليف إلى الارتفاع من أجل اجتذاب المشترين لشراء الأراضى فى المدينة الجديدة وإقامة مشروعاتهم سواء الصناعية أو السياحية أو الزراعية أو الإسكانية أو الخدمية .

O = التكاليف الرأسمالية الثابتة .

وتشمل تكاليف التخطيط، والفوائد على المبالغ المقترضة ..

ويمكن أن تزيد هذه التكاليف بسرعة للأسباب التالية :

أ - الحاجة إلى جهود تخطيطية ضخمة .

ب- تكاليف الفوائد المرتفعة بسبب طبيعة المضاربة للمنطقة .

جـ- الحاجة إلى إنفاق ملموس لإنجاز نمط من تقسيم المناطق على مر الزمن، بالإضافة إلى التراخيص الأخرى.

r = لأغراض سكن أسرة واحدة .

m = لأغراض سكن أكثر من أسرة .

i = للأغراض الصناعية .

0 = للأغراض العامة . وتشتمل على الطرق والمدارس والخدمات البلدية والمنتزهات والمناطق المفتوحة .... وغيرها .

N = السنة التى يكتمل فيها نمو المدينة .

K = سعر الخصم المستخدم فى حساب القيمة الحالية .

ويظهر هذا المعيارأن القيمة المضافة الحالية لإنشاء المدينة الجديدة تكون دالة فى كميات والجدول الزمنى لمبيعات الأراضى، وكذلك قيم والجدول الزمنى لتكاليف الأرض، وتكاليف التنمية ، وتكاليف التشييد، وتكاليف التسويق، والتكاليف الرأسمالية .

وهنا تبرز نقطة يجب التركيز عليها، وهى : أن إتجاه التغيير فى متغيرات التكاليف الأخرى يكون ذا ارتباط سالب بدرجة كبيرة مع متغير تكلفة الأرض. فى حين أن إتجاه التغير فى متغيرات العائد يكون ذا ارتباط موجب بدرجة كبيرة مع متغير تكلفة الأرض.

وتفسير ذلك إنه كلما كانت تكلفة الأرض مرتفعة كلما كان ذلك دليلاً على وجود إمكانات نمو كبيرة فى موقع المدينة الجديدة (والعكس) ، وهذا يعطى توقع بأن تكون التكاليف الأخرى منخفضة والعوائد مرتفعة . وإذا كان هذا حقيقياً، فبالتالى يمكن استنتاج إنه فى أغلب المراحل تكون القيمة المضافة الحالية لإنشاء المدينة الجديدة ذات ارتباط موجب مع تكلفة الأرض[1] .

وبتطبيق هذا المعيار يكون مشروع إنشاء المدينة الجديدة ذات جدوى عندما تكون القيمة المضافة الحالية المحسوبة موجبة . وعند استخدام هذا المعيار للمقارنة بين المواقع البديلة لإنشاء المدينة الجديدة يكون الموقع ذات الجدوى هو المحقق لأكبر قيمة مضافة حالية موجبة .

---

(1) *Ibid.*, P.7.

٤-٢ : نماذج ومعايير دراسة الجدوى الاقتصادية لإنشاء المدن الجديدة:

وتهدف هذه النماذج والمعايير إلى تقييم الربحية الاجتماعية (القومية) وبيان مدى مساهمة مشروع إنشاء المدينة الجديدة فى تحقيق الأهداف الاقتصادية والاجتماعية القومية ، ويراعى التقييم الاقتصادى بيان الآثار المباشر وغير المباشرة سواء القابلة للقياس أو غير القابلة للقياس وذلك بالاعتماد على أسعار الظل Shadow Prices[(١)] .

ومن النماذج والمعايير التى يمكن استخدامها فى دراسة الجدوى الاقتصادية لإنشاء المدن الجديدة يمكن عرض المعيار والنموذج التاليين :

٤-٢-١ : معيار تكلفة خلق فرصة العمل فى المدينة الجديدة ومقارنتها فى مواقع أخرى:

يهدف هذا المعيار إلى حساب تكلفة خلق فرصة العمل فى المدينة الجديدة ومقارنتها بمثيلاتها فى مواقع أخرى، سواء فى المدن القائمة أو فى مراكز النمو التى تنشأ فى المناطق الريفية ، أو فى مواقع أخرى يمكن أن تنشأ فيها المدينة الجديدة .

ففى حالة المفاضلة بين الاستثمار فى إنشاء مدينة جديدة أو الاستثمار فى التوسع فى المدن القائمة ، يبرز متوسط تكلفة خلق فرصة العمل لحسم المفاضلة لصالح البديل الذى يحقق أقل متوسط تكلفة لخلق فرصة العمل الجديدة

وهنا يجب إبراز بعض العوامل التى قد تساعد على خفض تكلفة خلق فرصة العمل فى المدينة الجديدة ، ألا وهى الانخفاض الكبير فى أسعار الأراضى بالمقارنة بمثيلاتها فى المدن القائمة ، وكذلك الإعفاءات الضريبية والجمركية المقررة للمشروعات فى المدن الجديدة . وكذلك يجب إبراز وجهة النظر المخالفة والتى ترى فى توافر البنية الأساسية وخدمات الإعلان والتسويق فى المدن القائمة مبرراً لانخفاض تكلفة خلق فرصة العمل فى

---

(١) سليمان هدى ، «دراسات الجدوى والتقييم الاقتصادى للمشروعات الاستثمارية»، مجلة الأكاديمية العربية للنقل البحرى، المجلد ٧، العدد ١٤ (الإسكندرية : الأكاديمية العربية للنقل البحرى، ١٩٨٢) ص٣٥.

المدن القائمة . ولكن يأتى الرد على ذلك بأن خلق فرصة عمل جديدة بالمدن القائمة يصاحبه ظهور مشكلات عديدة مثل التلوث والازدحام ومشاكل المواصلات والإسكان والزحف على الأراضى الزراعية الخصبة ....، وغيرها من المشاكل التى تؤدى إلى زيادة التكلفة الاجتماعية لخلق فرصة عمل جديدة فى المدن القائمة(١).

ومهما كانت وجهة النظر، فإن النتائج التى يسفر عنها حساب تكلفة خلق فرصة عمل هى التى ستحدد أى البديلين أفضل.

ويمكن حساب متوسط تكلفة خلق فرصة عمل جديدة من خلال المعادلة التالية(٢):

$$AC_j = \sum_{j=1}^{N} \alpha_{ji} AC_{ji} \quad \text{.........} \quad (١)$$

حيث أن

AC_j = متوسط تكلفة خلق فرصة عمل فى المدينة (i).

α_{ji} = نصيب العمالة فى القطاع (j) فى المدينة (i) على اعتبار أن:

---

(١) بالإضافة إلى أن خلق فرصة عمل فى المدينة القائمة يؤدى إلى ظهور "لغز تودارو Todaro Paradox" والذى ينص على أن خلق فرصة عمل جديدة فى مدينة قائمة - خاصة المدن الكبرى - سوف تؤدى إلى مزيد من البطالة داخل المدينة Job Creation Will Lead to Increased Unemployment ، وذلك لأن خلق فرصة العمل هذه ينشأ معها احتمالان: الأول : أن يحصل على هذه الفرصة فرد مهاجر من خارج المدينة، والثانى:أن يحصل عليها فرد من داخل المدينة . وفى حالة تحقق الاحتمال الأول - وهذا يحدث فى أغلب الأحيان - سوف يؤدى إلى حرمان أفراد من داخل المدينة من الحصول على فرصة عمل ، وبالتالى زيادة معدل البطالة داخل المدينة

فى حين أن "لغز تودارو" لايتحقق فى المدن الجديدة ذلك أن خلق فرصة عمل دائماً سيحصل عليها فرد مهاجر من خارج المدينة خاصة فى مراحل ما قبل اكتمال إنشاء المدينة بحجمها المخطط.

- A.G. Blomquist , Urban Job Creation and Unemployment in LDC" *Journal of Development Economics, Vol.5, No.3-18* (Amstrdam : North Holland Publishing Co., 1978) PP.1-10.

(2) Harry W. Richardson, "The Costs of Urbanization: A Four Country Comparison", *Economic Development and Cultural Change, Vol.35, No.3,* (Chicago : The University of Chicageo, 1987) P.565.

$$\left(\sum_{j=1}^{N}\alpha_j = 1\right)$$

AC_{ij} = متوسط تكلفة خلق فرصة عمل فى القطاع (j) فى المدينة (i).

ويقدر بتحديد متوسط تكلفة فرصة العمل على المستوى القومى فى كل قطاع (AC_{jn}) نيابة عن العناصر الخاصة بالمدينة مثل خليط المكونات القطاعية ، والتكاليف التفاضلية للإنشاء، وحجم المدينة .

ويقدر متوسط تكلفة خلق فرصة العمل على المستوى القومى من خلال المعادلة التالية :

$$AC_{jn} = \frac{ICOR_j\, r_j}{e_j} \quad (٢)$$

حيث إن :

$ICOR_j$ = التغير فى معدل رأس المال الناتج[١].

r_j = الإنتاجية المتوسطة للعمل فى القطاع (j) على المستوى القومى.

e_j = مرونة العمالة (التوظف) بالنسبة إلى الناتج فى القطاع (j) على المستوى القومى.

وتعد هذه الصيغة AC_{jn} مناسبة لتقدير التغير فى معدل رأس المال – الناتج بالنسبة لكل قطاع من مجموعة القطاعات التالية :

- الصناعات الكبيرة Large-Scale manufacturing.
- الصناعات الصغيرة Small-Scale Manufacturing .
- الاتصالات والتجارة والخدمات.
- المرافق العامة والإدارة العامة المحلية .

(1) ICOR = Incremental Capital - Output Ratio.

- التشييد.
- الطاقـة.
- النقــل.

وتجدر الإشارة هنا إلى أنه بالرغم من أن AC_{ij} تحدد وفقاً للصفات الخاصة بكل مدينة على حدة ، إلا أنه يمكن القول بأن متوسط تكلفة خلق فرصة العمل فى كل مدينة تكون دالة فى الخليط القطاعى بها.

٢-٢-٤ : نموذج المدخلات - المخرجات :

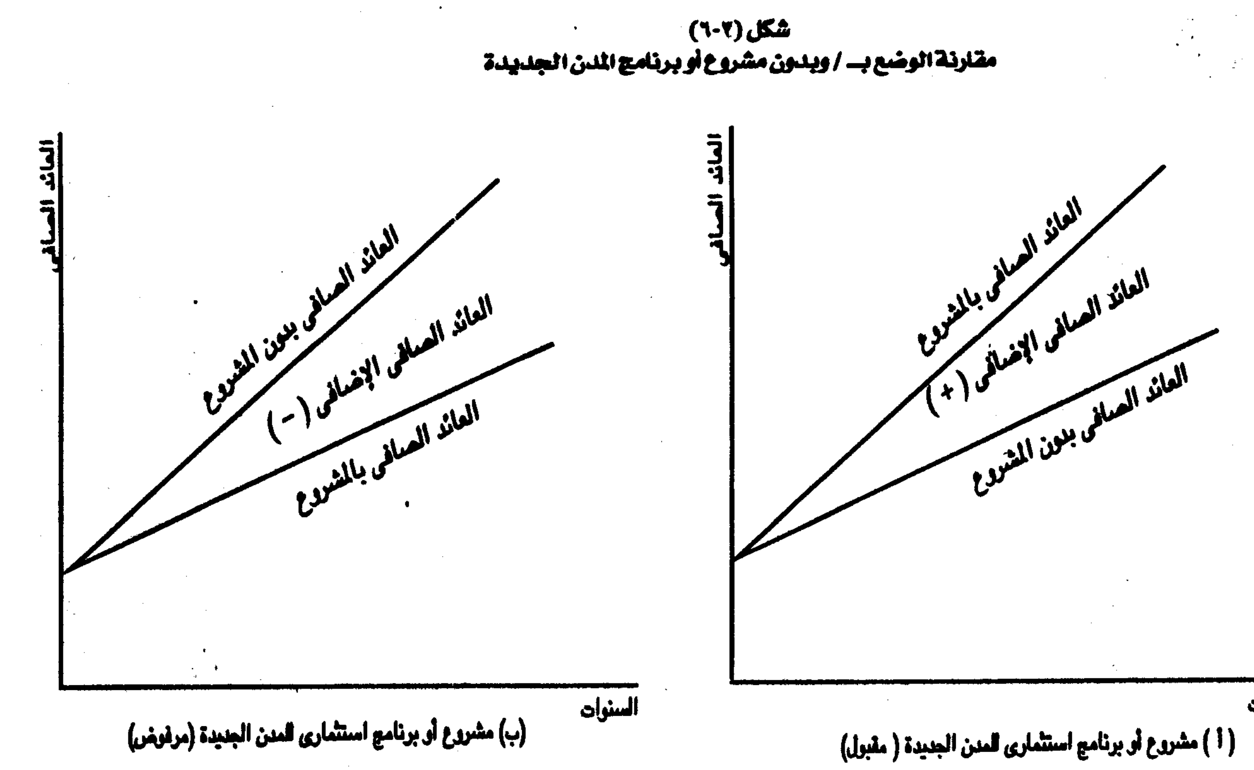
يستخدم نموذج المدخلات والمخرجات *I/O* لقياس إجمالى الآثار المباشرة وغير المباشرة لمشروع معين (أو لبرنامج استثمارى معين) ومقابلتها بالموارد الكلية المخصصة له[1]، وذلك لمقارنة الوضع فى ظل المشروع أو البرنامج الاستثمارى والوضع بدون المشروع أو البرنامج الاستثمارى، ويهدف هذا التحليل إلى تقييم المنافع والتكاليف التى تترتب على القيام بالمشروع أو البرنامج الاستثمارى المقترح ، ومقارنتها بالموقف المحتمل بدون المشروع أو البرنامج الاستثمارى، ويمثل الفرق العائد الصافى الإضافى الناتج عن استثمارات المشروع أو البرنامج الاستثمارى، وذلك كما يوضحه الشكل رقم (٣-٦)[2]:

---

(١) محمد فخرى مكى، "دراسة الجدوى الاقتصادية القومية للمشروعات فى الدول النامية"، الجزء الثانى، *مجلة الإدارة* ، عدد ٣ (القاهرة : اتحاد جمعيات التنمية الإدارية ، ١٩٨٢) ، ص٢١.

(٢) وهنا يجب مراعاة أن التحليل بالمشروع أو بدون المشروع "With & Without" يختلف عن التحليل قبل المشروع وبعد المشروع "Befor & After" ، وذلك لأنه عند إجراء تحليل "قبل وبعد المشروع" قد يحدث تغير فى الإنتاج بدون المشروع ، وبالتالى يصعب إرجاع هذا التغيير بالكامل للمشروع، وذلك لأن المنطقة أو الاقتصاد القومى يكون فى حالة نمو ولو بمعدلات بطيئة ، وهذا هو الوضع السائد. فى حين أن هناك حالة واحدة فقط يمكن أن يتفق فيها تحليل "قبل وبعد المشروع" مع تحليل "بالمشروع وبدون المشروع" ، وذلك عندما تكون المنطقة أو الاقتصاد القومى فى حالة عدم نمو (اقتصاد ساكن) قبل (أو بدون) المشروع ، وهذه حالة نادرة الحدوث.
- ج. برايس جتنجر، *التقييم الاقتصادى للمشروعات الزراعية*، ترجمة معهد التخطيط القومى (القاهرة : معهد التخطيط القومى، ١٩٨٢) ص ص ٧٦-٨٠.

شكل (٢-٦)
مقارنة الوضع بـ / وبدون مشروع أو برنامج المدن الجديدة



(أ) مشروع أو برنامج استثمارى المدن الجديدة (مقبول)

(ب) مشروع أو برنامج استثمارى المدن الجديدة (مرفوض)

ولاستخدام نموذج المدخلات - المخرجات لمقارنة الوضع وبدون البرنامج الاستثمارى للمدن الجديدة يتم حل النموذج مرتين :

الأولى : على أساس الطلب النهائى شاملاً استثمارات المدن الجديدة .

الثانية : على أساس الطلب النهائى بدون استثمارات المدن الجديدة .

ويمقارنة نتائج الحل بالنسبة للمتغيرات الكلية خاصة إجمالى الإنتاج والقيمة المضافة والواردات ، يمكن التعرف على الآثار التى تتركها استثمارات المدن الجديدة على تلك المتغيرات، وبالتالى الحكم على جدوى تلك الاستثمارات.

وتأخذ المعادلة الأساسية المستخدمة فى حل نموذج المدخلات - المخرجات الصورة التالية[1]:

$$X_i = \sum_{j=1} A_{ij} \cdot Y_j$$

حيث إن :

X_i = إجمالى الإنتاج فى قطاع معين (i) واللازم لإشباع طلب نهائى معين على منتجات هذا القطاع.

A_{ij} = تمثل القيم المختلفة لعناصر المصفوفة $(1 - A)^{-1}$ والتى تمثل مقلوب ومصفوفة ليونتيف.

Y_j = الطلب النهائى على منتجات القطاع (j) .

i = (١ . ٢ . ٣، .... ، n)

ويتم حساب عناصر المصفوفة $(1 - A)^{-1}$ والتى تمثل مقلوب ومصفوفة ليونتيف على ثلاث خطوات هى :

---

(١) لتحليل تفصيلى عن نموذج المدخلات/المخرجات، وكيفية حله ، يمكن الرجوع إلى :

- عصام عزيز شريف، *تحليل المدخلات - المخرجات* (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، ١٩٨٣) ص ص ٤٧-٥١.

- جعفر عباس حاجى، *تحليل جداول المدخلات والمخرجات الصناعية* (الكويت: مؤسسة الكويت للتقدم العلمى، الطبعة الأولى، ١٩٨٥).

الخطوة الأولى : حساب مصفوفة المعاملات الفنية (A) : وذلك من خلال قسمة مفردات عناصر أعمدة مصفوفة الطلب عن إجمالى الإنتاج لكل قطاع على حدة ، وتأخذ الصورة التالية :

$$A = \begin{bmatrix} a_{11} & a_{12} & a_{13} & . & . & a_{1n} \\ a_{21} & a_{22} & a_{23} & . & . & a_{2n} \\ a_{31} & a_{32} & a_{33} & . & . & a_{3n} \\ . & . & . & . & . & . \\ . & . & . & . & . & . \\ a_{n1} & a_{n2} & a_{n3} & . & . & a_{nn} \end{bmatrix}$$

الخطوة الثانية : حساب مصفوفة ليونتيف (1 - A) : وهى تمثل خارج طرح مصفوفة الوحدة (I) ناقص مصفوفة المعاملات الفنية (A) وتأخذ هذه المصفوفة الصورة التالية :

$$(1-A) = \begin{bmatrix} 1-a_{11} & -a_{12} & -a_{13} & . & . & -a_{1n} \\ -a_{21} & 1-a_{22} & -a_{23} & . & . & -a_{2n} \\ -a_{31} & -a_{32} & 1-a_{33} & . & . & -a_{3n} \\ . & . & . & . & . & . \\ . & . & . & . & . & . \\ -a_{n1} & -a_{n2} & -a_{n3} & . & . & 1-a_{nn} \end{bmatrix}$$

الخطوة الثالثة : حساب مقلوب مصفوفة ليونتيف $(I - A)^{-1}$: وتأخذ الصورة التالية :

$$(1-A)^{-1} = A_{ij} = \begin{bmatrix} A_{11} & A_{12} & A_{13} & . & . & A_{1n} \\ A_{21} & A_{22} & A_{23} & . & . & A_{2n} \\ A_{31} & A_{32} & A_{33} & . & . & A_{3n} \\ . & . & . & . & . & . \\ . & . & . & . & . & . \\ A_{n1} & A_{n2} & A_{n3} & . & . & A_{nn} \end{bmatrix}$$

وفى الوقت الحاضر ساعد التقدم فى استخدام الحاسبات الآلية على توفير الوقت والجهد لحل نماذج المدخلات - المخرجات ، مهما تعقدت علاقات التشابك القطاعى داخل الاقتصاد القومى وتزايدت درجات المصفوفات الممثلة لهذه العلاقات ، خاصة مع وجود برامج "I/O" الجاهزة.

وبعد دراسة الإطار النظرى لدراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة يمكن استخلاص أن دراسة الجدوى للمدن الجديدة يمكن أن تتم فى إطار منظورين:

الأول : دراسة الجدوى المالية لكل مدينة جديدة على حدة ، ويركز هذا المنظور على النظرة الجزئية Micro .

الثانى : دراسة الجدوى الاقتصادية لبرنامج إنشاء المدن الجديدة ككل، ويركز هذا المنظور على النظرة الكلية Macro .

ويعتبر هذان المنظوران متكاملان ، ويعطى كل منهما مؤشرات للتقييم كلٍ فى مراحل مختلفة لتساعد فى اتخاذ قرارات مختلفة ، وخاصة اتخاذ القرار بإنشاء المدن الجديدة من عدمه.

بدأت مصر مع نهاية سبعينيات القرن العشرين فى إنشاء المدن الجديدة كبرنامج حكومى منظم فى إطار سياسة قومية للنمو الاقتصادى والنمو الحضرى، ويعد ذلك بداية حركة المدن الجديدة المعاصرة فى جمهورية مصر العربية . ويجب ألا نغفل أن مصر شهدت إنشاء العديد من المدن الجديدة قبل ظهور حركة المدن الجديدة المعاصرة، ولكنها جميعاً لم تنشأ فى إطار سياسة قومية يحكمها برنامج متكامل لإنشاء المدن الجديدة ، وكانت فى الغالب مدن شركات نشأت مرتبطة بتحقيق أهداف خاصة بقطاعات معينة داخل الاقتصاد القومى، ويمكن تصنيف تلك المدن إلى المجموعات التالية :

* مدن أنشأتها شركة قناة السويس تتمثل فى مدن بورسعيد والإسماعيلية والسويس.
* ضواح جديدة أنشأتها شركات استثمارات عقارية مثل ضواحى "مصر الجديدة" و"المعادى" و"مدينة نصر"، حول العاصمة "القاهرة".
* مدن خدمات أنشأتها شركات تابعة لوزارة الزراعة واستصلاح الأراضى فى مناطق الاستصلاح والاستزراع الجديدة .
* مدن أنشأتها شركات تابعة لوزارة الصناعة مثل مدينة "الحمراوين"، ومدينة "مجمع الألنيوم" بنجع حمادى.
* مدن أنشأتها شركات تابعة لوزارة البترول والثروة المعدنية مثل مدن البترول الصغيرة المتناثرة على خليج السويس.

* المدن العسكرية التى تنشئها وزارة الدفاع مثل مدن "الهايكستب" و"الملاك" و"دهشور" و"جنيفة".

وقد سبق دراسة التطور التاريخى لنشأة تلك المدن فى تفصيل مناسب فى الفصل الأول من الكتاب.

ويتركز هدف هذا الفصل فى محاولة تحديد برنامج إنشاء المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية، والتى تشرف على تنفيذه هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة فى إطار القانون ٥٩ لسنة ١٩٧٩. وتمشياً مع هذا الهدف سوف يتعرض هذا الفصل فى البداية لتحديد إطار سياسة إنشاء المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية ، ثم ينتقل لتحديد التقسيمات المختلفة للمدن الجديدة فى مصر، وفى النهاية سوف يتم عرض ودراسة البرنامج المخطط لإنشاء المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية ، وذلك من خلال دراسة البرنامج السكانى، وبرنامج تشغيل العمالة ، وبرنامج تنمية استخدامات الأراضى، والبرنامج الاستثمارى للمدن الجديدة.

١ : تحديد إطار سياسة إنشاء المدن الجديدة فى ج.م.ع:

يقصد بسياسة إنشاء المدن الجديدة مجموعة القواعد التى تحكم عملية إنشاء المدن الجديدة ، بما فى ذلك القواعد الإدارية التى تحكم عملية إنشاء المدن الجديدة ، وكذلك مجموعة القواعد التى تحكم إعداد الدراسات الخاصة بالمدن الجديدة ، وأيضاً مجموعة القواعد التى تحكم اختيار مواقع تلك المدن، وتنبع هذه القواعد فى مجموعها من الفلسفة العامة التى تحكم عملية إنشاء المدن الجديدة ، لذلك فإنه حتى يمكن تحديد إطار سياسة إنشاء المدن الجديدة فى ج.م.ع يكون من الضرورى دراسة النقاط التالية :

- دور المدن الجديدة فى تقديم حلول للمشكلة الاقتصادية فى ج.م.ع.
- إدارة عملية إنشاء وتنمية المدن الجديدة فى ج.م.ع.

• الاستفادة من الخبرة الأجنبية فى تخطيط المدن الجديدة.

• محددات اختيار مواقع المدن الجديدة .

وسوف تتم دراسة كل بند ممن البنود السابقة فى تفصيل مناسب على النحو التالى:

١-١: دور المدن الجديدة فى تقديم حلول للمشكلة الاقتصادية فى ج.م.ع:

تنبع فلسفة إنشاء المدن الجديدة فى ج.م.ع. من واقع توطن السكان والأنشطة الاقتصادية ، وتؤكد هذه الفلسفة على حتمية الخروج من الحيز التقليدى للنشاط داخل وادى النيل ودلتاه - واللذان لا تزيد مساحتيهما عن ٤٪ من مساحة مصر - والاتجاه إلى الصحراء، مع عدم تجاهل إمكان استغلال المساحات غير المستغلة فى الحيز المأهول، ووضع برامج للتنمية وتوفير العوامل الضرورية لنجاحها[١].

وبالتالى فإن فلسفة المدن الجديدة تمثل منظوراً جديداً للعلاقة بين المشكلة السكانية والمشكلة الاقتصادية، ***فالمنظور التقليدى لهذه العلاقة*** يرى أن الزيادة السكانية هى سبب رئيسى للمشكلة الاقتصادية ، لذا فإنه يركز محور العلاج على محاولات خفض معدلات الزيادة السكانية عن طريق برامج تنظيم الأسرة والتى تلتهم حجماً ضخماً من الإنفاق. فى حين أن ***المنظور الحديث لهذه العلاقة*** - وهو لا ينكر أن الزيادة السكانية فى جزء فى المشكلة الاقتصادية - يرى أن الجزء الآخر والأهم فى هذه المشكلة هو الإهمال المزمن للجزء الأكبر من الموارد الأرضية المصرية وما تحتويه من موارد اقتصادية، واستمرار التركز والحياة على جزء محدود من تلك الموارد، لذلك فإن محور العلاج فى هذا المنظور يركز على سياسة الانتشار على الحيز غير

---

(١) وزارة التخطيط ، ***الإطار العام التفصيلى للخطة الخمسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ٨٢/١٩٨٣-١٩٨٧/٨٦ ، الجزء الثانى الصورة القطاعية*** (القاهرة: وزارة التخطيط، ١٩٨٢) ص١٣٣.

المعمور والتى تصل مساحته حوالى ٩٦٪ من إجمالى مساحة مصر، وذلك عن طريق خلق مناطق جذب جديدة فى هذه المناطق.

لذلك فقد انتهجت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة استراتيجية إنتشار المدن الجديدة بدلاً من إتباع استراتيجية التركيز، وذلك بالرغم من ضآلة الموارد المالية المخصصة لها من قبل الدولة ، وتنصرف الاستراتيجية الأولى إلى البدء فى إنشاء العديد من المدن الجديدة فى وقت واحد. فى حين تميل الاستراتيجية الثانية إلى التركيز على مدينة جديدة واحدة فى البداية حتى تكتمل مقومات نموها الذاتى، ثم تنتقل بعد ذلك إلى مدينة جديدة أخرى وهكذا[١].

وتجدر ملاحظة أن فلسفة إنشاء المدن الجديدة لا تعنى برنامجاً اقتصادياً واجتماعياً وثقافياً وسياسياً، تعميرياً سكانياً، بقدر ما تعنى برنامجاً بشرياً يستهدف تطوراً يعتبر إنطلاقاً للتوسع فى آفاق التنمية وتطوير الهيكل الإنتاجى، بما يؤدى إلى خلق مجتمعات مستقرة ترتكز على قواعد اقتصادية صلبة ، وبما يمكن من إعادة توزيع السكان[٢]. ويمكن تصور فلسفة المدن الجديدة فى إطار الدور الذى يمكن أن تلعبه تلك المدن فى تقديم حلول للمشكلة الاقتصادية فى جمهورية مصر العربية. تنبع المشكلة الاقتصادية فى مصر من إختلال العلاقة بين السكان والموارد الاقتصادية ، مما ينشأ معه مشكلات أخرى عديدة منها مشكلة البطالة ، ومشكلة الإسكان، ومشكلة الغذاء، ومشكلة قصور المرافق والخدمات فى المدن

---

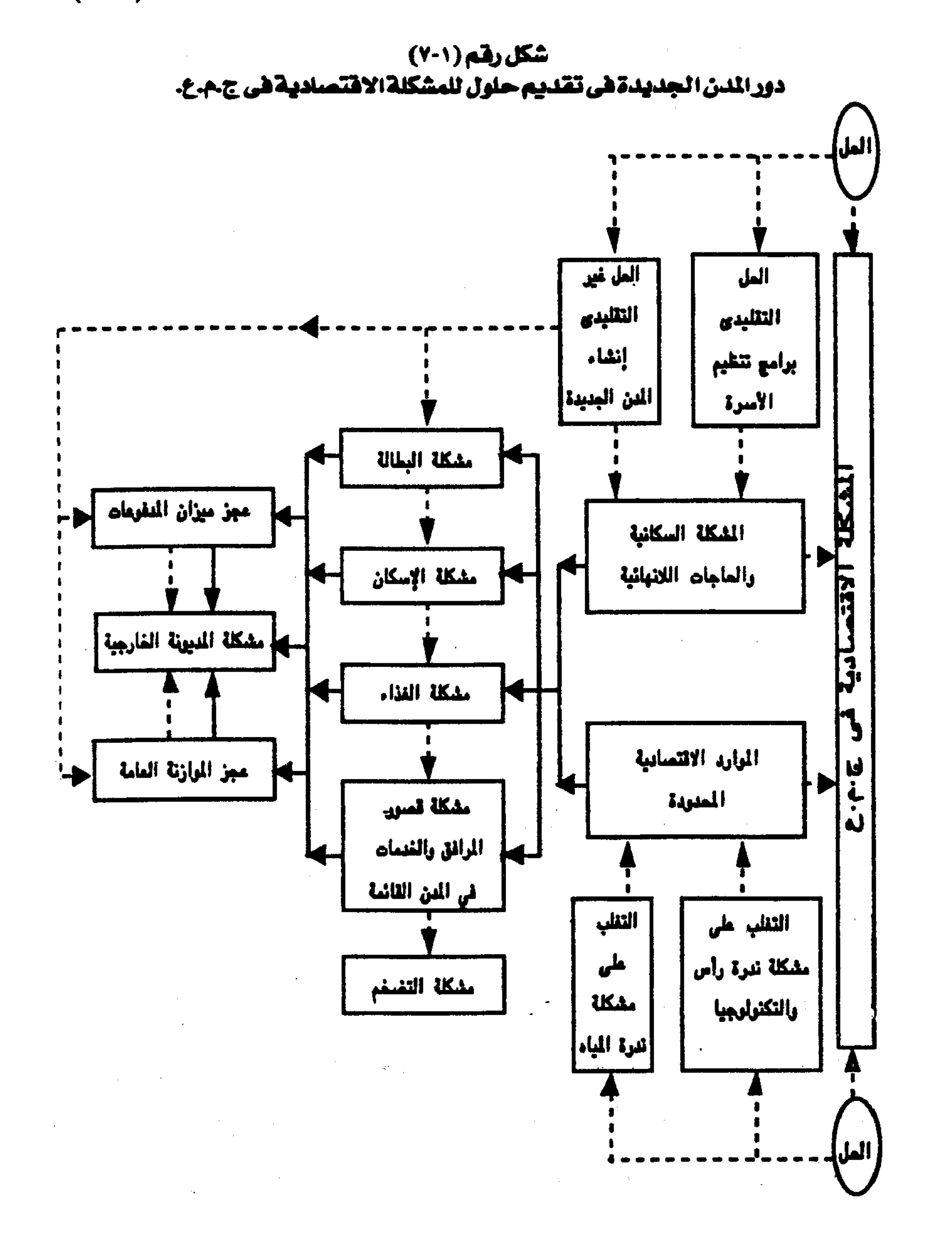
(١) سامى عفيفى حاتم، "سياسات الاستثمار فى المجتمعات العمرانية الجديدة فى ج.م.ع" ، مؤتمر *المدخرات فى مصر: مصادرها، قنوات تعبئتها، اتجاهات تخصيصها* (المنصورة: جامعة المنصورة، كلية التجارة ، المؤتمر العلمى السنوى السادس، ٤-٥ أبريل ١٩٨٩) ص ص ٤/٧٢-٤/٧٣.

(٢) وزارة التخطيط، مرجع سبق ذكره، ص ١٣٤.

القائمة، ومشكلة التضخم، وما تفرزه آثار هذه المشكلات من عجز فى كل من ميزان المدفوعات والموازنة العامة للدولة ، وذلك كما يوضحه الشكل (٧/١).

شكل رقم (١-٧)

دور المدن الجديدة فى تقديم حلول للمشكلة الاقتصادية فى ج.م.ع.



وحتى يمكن الوصول إلى حلول للمشكلة الاقتصادية في مصر يجب الإنطلاق في اتجاهين، **الأول: يركز على حل مشكلات جانب الموارد**، وذلك عن طريق التغلب على مشكلة نقص موارد المياه، والتغلب على مشكلة نقص موارد رأس المال والتكنولوجيا واللتان تمثلان المشكلتين الأساسيتين في جانب الموارد.

بينما يركز الاتجاه ***الثاني: على حل مشكلات جانب السكان***، وذلك عن طريق حلين يسيران جنباً إلى جنب، **الأول:** تقليدي ويتمثل في التركيز على برامج تنظيم الأسرة للحد من معدلات الزيادة السكانية ، **والثاني:** غير تقليدي ويتمثل في التركيز على سياسة الانتشار وإنشاء المدن الجديدة ، وذلك لتوزيع الزيادات السكانية على الحيز غير المأهول من الأراضي المصرية بما يتيح إضافة موارد جديدة للاستغلال الاقتصادي.

وإنطلاقاً من تحليل الشكل (١-٧) يبرز الدور الذي يمكن أن تلعبه المدن الجديدة في تقديم حلول للمشكلة الاقتصادية في مصر، وذلك من خلال المساهمة في تقديم حلول لمشكلات البطالة، والإسكان، والغذاء، ومشكلة قصور المرافق في المدن القائمة ، ومشكلة التضخم ، وذلك على النحو التالي:

* **بالنسبة لمشكلة البطالة :** يترتب على إنشاء المدن الجديدة خلق فرص عمل جديدة في تلك المدن، سواء في قطاعات الأنشطة الاقتصادية الأساسية أو الخادمة، بما يساعد في التخفيف من حدة مشكلة البطالة .
* **بالنسبة لمشكلة الإسكان :** يترتب على إنشاء المدن الجديدة توفير معروض إسكاني إضافي في تلك المدن، خاصة وأن بعض مشكلات جانب عرض الإسكان تتلاشى في المدن الجديدة ، حيث يتوافر عرض كاف من الأراضي اللازمة للبناء، وكذلك توافر مواد البناء غير التقليدية ، وبتكاليف منخفضة .

* **بالنسبة لمشكلة الغذاء :** فإن إنشاء المدن الجديدة يمكن من الحفاظ على رقعة الأرض الزراعية ، وأيضاً فإن المدن الجديدة تساعد فى إضافة أراض جديدة للرقعة الزراعية ، بما يساعد فى التخفيف من حدة مشكلة الغذاء.

* **بالنسبة لمشكلة قصور المرافق فى المدن القائمة** ، يترتب على إنشاء المدن الجديدة سحب جزء من سكان المدن القائمة للإقامة فى المدن الجديدة ، مما يساعد على تخفيض الضغط على مرافق المدن القائمة ويساعد على رفع كفاءة تشغيلها. هذا بالإضافة إلى أن المدن الجديدة توفر لسكانها مرافق وخدمات على درجة عالية من الكفاءة .

* **بالنسبة لمشكلة التضخم :** فإن إنشاء المدن الجديدة قد يغذى التضخم ويرفع معدلاته فى الأجل القصير، ويكون هذا التضخم مقبولاً فى الأجل القصير ، سواء من جانب واضع السياسة الاقتصادية أو من جانب الفرد العادى، لأنه يعتبر ثمناً يدفعه المجتمع للمساهمة فى حل المشكلات الأربع السابقة (البطالة ، والغذاء، الإسكان، قصور مرافق المدن القائمة) . ولكن فى الأجل الطويل فإن المدن الجديدة تساهم فى زيادة المعروض من السلع والخدمات، مما يخفف من حدة التضخم ويساعد فى خفض معدلاته فى المدى الطويل.

وإجمالاً فإن نجاح المدن الجديدة فى تقديم حلول لمشكلات البطالة، والإسكان ، والغذاء ، وقصور المرافق فى المدن القائمة والتضخم، سوف يؤدى فى النهاية إلى تخفيض العبء عن ميزان المدفوعات والموازنة العامة للدولة ، مما يساعد فى خفض العجز المتحقق فى كليهما .

ويترك برنامج إنشاء المدن الجديدة آثاراً مباشرة وغير مباشرة على نتائج الميزان التجارى تأخذ اتجاهين يمكن توضيحهما كالآتى:

١) اتجاه موجب: إذ يترتب على إنشاء المدن الجديدة تخفيض فى عجز ميزان المدفوعات عن طريق :

أ - خفض حجم الواردات أو خفض معدل زيادة الواردات، حيث يترتب على إنشاء المدن الجديدة زيادة المساحات المنزرعة وتخفيض الزحف على الأراضى الزراعية، مما يؤدى إلى زيادة الإنتاج الزراعى المحلى، وبالتالى تخفيض الواردات من المنتجات الزراعية ، وكذلك يترتب على إنشاء المدن الجديدة توسع القطاع الصناعى مستفيداً من مناخ الاستثمار فى المدن الجديدة، مما يؤدى إلى زيادة الإنتاج من المنتجات النهائية الصناعية التى تحل محل الواردات.

ب- زيادة الصادرات من المنتجات الصناعية النهائية ، حيث تنشأ مشروعات مستفيدة من مناخ الاستثمار فى المدن الجديدة، يكون هدفها الرئيسى توجيه كل أو معظم إنتاجها للتصدير.

٢) اتجاه سالب: إذ يترتب على إنشاء المدن الجديدة زيادة عجز ميزان المدفوعات عن طريق :

أ - زيادة الواردات من المنتجات الوسيطة والأولية ، حيث يترتب على إنشاء المدن الجديدة توسع فى القطاع الصناعى مستفيداً بمناخ الاستثمار فى المدن الجديدة ، ويصاحب هذا التوسع توسع ملحوظ فى الواردات من المنتجات الوسيطة والأولية ، والتى تمثل مدخلات للصناعة فى المدن الجديدة[1]، وذلك لأن معظم المشروعات الصناعية فى المدن الجديدة تعمل بتصاريح من شركات عالمية لإنتاج منتجاتها فى مصر.

---

(1) Gunter Meyer, *Op.Cit.*, P.12.

ب- زيادة الواردات من مواد البناء - خاصة الأسمنت وحديد التسليح والزجاج ،.... وغيرها - واللازمة للتوسع فى صناعة التشييد المترتب على إنشاء المدن الجديدة ، ونظراً لعدم قدرة الصناعة المحلية على مقابلة الزيادة فى الطلب على هذه المنتجات المترتب على إنشاء المدن الجديدة .

ومن خلال التحليل السابق فمن المتوقع أن يكون الأثر النهائى لبرنامج إنشاء المدن الجديدة سالباً على الميزان التجارى، وذلك فى الأجل القصير ، ويتمثل ذلك فى زيادة عجز ميزان المدفوعات، ولكن فى الأجل الطويل فمن المتوقع أن يكون الأثر النهائى لبرنامج إنشاء المدن الجديدة أثر موجب على الميزان التجارى، ويتمثل فى المساهمة فى تخفيض العجز فى ميزان المدفوعات.

ويترك برنامج إنشاء المدن الجديدة على نتائج الموازنة العامة للدولة آثاراً مباشرة وغير مباشرة يمكن تلخيصها فى اتجاهين هما:

١) اتجاه سالب: حيث يترتب على إنشاء المدن الجديدة زيادة العجز الكلى المتحقق فى الموازنة العامة للدولة ، ويرجع ذلك إلى:

أ - أن إنشاء المدن الجديدة يمثل برنامج للإنفاق العام، يتطلب تنفيذ أعمال للبنية الأساسية والخدمات العامة ، والتى لا تكفى موارد التمويل الذاتى المتحققة من بيع الأراضى فى المدن الجديدة لتنفيذها، مما يتطلب زيادة الدعم الحكومى لبرنامج إنشاء المدن الجديدة .

ب- يصاحب برنامج إنشاء المدن الجديدة إعفاءات ضريبية ، تمثل إيرادات ضائعة فى موارد الموازنة العامة[١].

---

(١) فقد كانت هناك إعفاءات ضريبية كاملة لجميع الأنشطة الاقتصادية فى المدن الجديدة منذ بدء هذا البرنامج وحتى تعديل التشريع الضريبى فى سنة ٢٠٠٥، والذى بمقتضاه ألغيت جميع تلك الإعفاءات.

٢) اتجاه موجب: حيث يترتب على إنشاء المدن الجديدة تخفيض فى العجز المتحقق فى الموازنة العامة للدولة ، ويرجع ذلك إلى :

أ - أن برنامج إنشاء المدن الجديدة يهدف إلى تحفيز القطاع الخاص، للقيام بالمشروعات وخلق فرص العمل، مما يخفف العبء عن الحكومة المتمثل فى إلتزامها بخلق فرص العمل لأفراد المجتمع، وهذا يقلل بدوره معدل تزايد الإنفاق الحكومى فى المدى الطويل.

ب- إن برنامج إنشاء المدن الجديدة ، وما يتضمنه من توسع فى إنشاء المشروعات الصناعية فيها، يؤدى إلى توسع القطاع الصناعى والزراعى على المستوى القومى ليمد هذه المشروعات الجديدة بمستلزماتها، وهذا يؤدى بدوره إلى زيادة حصيلة الضرائب على المستوى القومى.

ومن خلال التحليل السابق من المتوقع أن يكون الأثر النهائى لبرنامج إنشاء المدن الجديدة سالباً على الموازنة العامة للدولة فى الأجل القصير، ويتمثل فى زيادة عجز الموازنة العامة ، ولكن فى الأجل الطويل فمن المتوقع أن يكون الأثر النهائى لبرنامج إنشاء المدن الجديدة موجباً على الموازنة العامة للدولة . ويتمثل فى المساهمة فى تخفيض العجز على المدى الطويل. وهذا التخفيض فى عجز الموازنة يؤدى إلى التخفيف من الفجوة التضخمية ، وتهدئة معدلات ارتفاع الأسعار، وتحسين مراكز الدين العام وميزان المدفوعات.

وقد لخصت استراتيجية التنمية والتخطيط الإقليمى للخطة الخمسية ١٩٨٢/٧٨- والتى عاصرت مولد أولى المدن الجديدة المعاصرة فى مصر - أهداف إنشاء المدن الجديدة فى الآتى[1]:-

---

(١) وزارة التخطيط، مشروع *الخطة الخمسية ٧٨-١٩٨٢، المجلد التاسع: استراتيجية التنمية والتخطيط الإقليمى* (القاهرة: وزارة التخطيط، ١٩٧٧) ص ص ٢٧٧-٢٧٨.

١) زيادة الدخل القومى والإقليمى، باعتبار أن هذه المدن تمثل فى حقيقتها مجتمعات إنتاجية ، تضيف إلى الدخل القومى والإقليمى، علاوة على توسيع القاعدة الاقتصادية للاقتصاد المصرى.

٢) توفير فرص عمل للسكان، وهذا يمثل الركيزة الأساسية فى نمو هذه المدن.

٣) تخفيض الضغط السكانى على المدن الكبيرة ، نتيجة لخلق مناطق جذب جديدة .

٤) وقف الزحف العمرانى الجارف على الأرض الزراعية .

وفى النهاية يمكن القول أن الهدف الإجمالى لإنشاء المدن الجديدة هو أن تساهم فى زيادة معدل النمو الحقيقى للاقتصاد المصرى، حيث تساهم المدن الجديدة فى زيادة صافى الاستثمار القومى، وبالتالى زيادة رصيد رأس المال، وزيادة الثروة القومية[1]، مما يؤدى إلى انتقال منحنى إمكانيات الإنتاج للاقتصاد القومى المصرى لأعلى.

وبناء على ذلك فإن إنشاء المدن الجديدة يحقق إضافات صافية للثروة القومية تتمثل فى الآتى :

- أراضى المدن الجديدة .
- التشييد فى قطاعات البنية الأساسية داخل المدن الجديدة ، فضلاً

---

(١) يرى "ج. آكلى" أنه يمكن النظر للثروة القومية فى شكل سلع حقيقية كمجموع تراكمى للاستثمار على مدى فترة زمنية ماضية ، ويتم تقسيم الثروة القومية إلى قسمين هما:
- الثروة المصنوعة من قبل الإنسان. وتتمثل فى تراكمات الاستثمار الصافى فى الماضى.
- الأرض.

انظر فى ذلك :

ج. أكلى ، الاقتصاد الكلى : *النظرية والسياسات، الجزء الأول*، ترجمة عطية مهدى سليمان (بغداد: الجامعة المستنصرية، ١٩٨٠) ص ص ٧٨-٩٤.

عن شبكات الطرق الإقليمية الجديدة ، وتوسعات الطرق الإقليمية القائمة.

- المباني بالمدن الجديدة .
- الأصول الرأسمالية بالمدن الجديدة ، وتتمثل في الآلات والمعدات بالمصانع والوحدات الإنتاجية الأخرى.

٢-١ : إدارة عملية إنشاء وتنمية المدن الجديدة في ج.م.ع:

تبدأ عملية إنشاء المدن الجديدة باختيار المواقع اللازمة لإنشائها، وإعداد التخطيطات العامة *Master Plans* والتفصيلية لها طبقاً للخطة العامة للدولة ، ويتم الاختيار والإعداد بمعرفة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة أو بواسطة الأجهزة التابعة لها، أو عن طريق التعاقد مع الأشخاص والشركات وبيوت الخبرة والهيئات المحلية والأجنبية .

ويصدر بعد ذلك قرار من رئيس مجلس الوزراء - بعد موافقة مجلس الوزراء - بتخصيص الأراضي المملوكة للدولة والتي يقع عليها الاختيار لإنشاء المدن الجديدة والطرق الموصلة لها، وذلك بدون مقابل[١]. ويتبع ذلك قيام هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بإنشاء جهاز لتنمية المدينة الجديدة ، يشرف على عمليات تنفيذ وبناء المدينة الجديدة .

ويتشكل النمط الإداري والهيكل التنظيمي لعملية إنشاء المدن الجديدة في ج.م.ع من أربعة مستويات[٢] تأخذ التسلسل التالي:

---

(١) الجريدة الرسمية "قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩" ، مرجع سبق ذكره، المادتين ٧ ، ٩ ، ص ٧٢٧.

(٢) استمد الباحث فكرة هذا التقسيم من :

- سامي عفيفي حاتم، المجتمعات العمرانية الجديدة ودورها في التنمية الاقتصادية والاجتماعية في جمهورية مصر العربية ، *المؤتمر العلمي السنوي الحادي عشر للاقتصاديين المصريين* (القاهرة: الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع، ١٩٧٦) ص ٨.

المستوى الأول : مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة :

يتم تشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة على النحو التالى[1]:

١) رئيس مجلس إدارة الهيئة، ويصدر قراراً بتعيينه من رئيس الجمهورية .

٢) الوزراء المختصون بالشئون المالية ، والشئون الاجتماعية ، والتعمير والإسكان، واستصلاح الأراضى، والرى، والكهرباء، والتخطيط، والصناعة ، والثروة المعدنية ، والاقتصاد، أو من ينيبه كل منهم.

٣) نواب رئيس الهيئة .

٤) المستشار القانونى للهيئة.

٥) خمسة من أهل الخبرة ، يصدر باختيارهم قرار من رئيس مجلس الوزراء، بناء على اقتراح رئيس مجلس إدارة الهيئة ، وذلك لمدة سنتين قابلتين للتجديد.

ويختص مجلس إدارة الهيئة بالأمور التالية[2]:

١) وضع سياسة إقامة المجتمعات العمرانية الجديدة ، واختيار مواقعها، واعتماد تخطيطاتها العامة والتفصيلية .

٢) إقرار مشروع الموازنة التخطيطية ، والخطط طويلة ومتوسطة وقصيرة الأجل للمشروعات التى تنفذ داخل المجتمعات الجديدة .

---

(١) قرار رئيس الجمهورية رقم ١٩٨ لسنة ١٩٨٢ : بشأن إعادة تشكيل مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .
- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة : مجموعة القوانين والقرارات واللوائح حتى فبراير ١٩٨٤، مرجع سبق ذكره، ص ٢٣٩.

(٢) الجريدة الرسمية ، قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩، مرجع سبق ذكره، المواد ٣٦ إلى ٤٣، ص ص ٧٣٠-٧٣٢.

٣) وضع الأسلوب الملائم لتنمية كل مجتمع عمراني جديد.

٤) تقرير تأسيس شركات، أو دخول الهيئة بحصة عينية أو نقدية في رأس مال الشركات المرتبطة بنشاط الهيئة .

٥) إقرار مشروع الموازنة السنوية والحساب الختامى للهيئة .

٦) رسم سياسة إدارة المجتمعات الجديدة إلى حين نقل مسئولياتها لوحدات الحكم المحلى.

٧) اعتماد الهيكل التنظيمى للهيئة ، وإنشاء الأجهزة التابعة للهيئة والتى تباشر عن طريقها الأعمال والمشروعات التى تقوم بها، وإصدار قرارات إنشاء أجهزة المجتمعات العمرانية الجديدة .

٨) النظر فى التقارير الدورية التى تُقدم عن سير العمل بالهيئة ومركزها المالى.

٩) النظر فى ما ترى الجهة التى تتبعها الهيئة - (رسالة مجلس الوزراء) - أو رئيس الهيئة عرضه على المجلس من مسائل تدخل فى مجال اختصاص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

المستوى الثاني: الجهاز الإدارى لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:

يتولى تسيير أمور الهيئة ، وتنفيذ قرارات مجلس إدارة الهيئة ، والإشراف على الأنشطة المختلفة للهيئة ، ومتابعة تنفيذ العمل بالمجتمعات العمرانية الجديدة للتحقق من سير الأداء وفقاً لما هو مخطط، والعمل على إزالة المعوقات وتوفير مستلزمات استمرار العمل بدون توقف بما يضمن الإنتهاء من الأعمال فى مواعيدها المحددة . **ويتكون الجهاز الإدارى للهيئة** من جهازين فرعيين:

الأول: جهاز إدارى يتولى تسيير ديوان الهيئة، ويتكون من مجموعة من الإدارات العامة تتبع رئيس مجلس إدارة الهيئة مباشرة .

الثانى: جهاز إدارى يتولى تسيير النشاط الأساسى للهيئة فى إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة ، ويتكون من ثلاثة نواب لرئيس مجلس إدارة الهيئة، هم :

١) نائب رئيس الهيئة للشئون الفنية : ويتبعه ثلاث إدارات مركزية لبحوث ودراسة المشروعات، لتخطيط وإعداد المشروعات ، للعطاءات والعقود.

٢) نائب رئيس الهيئة للمتابعة والتنسيق: ويتبعه أربع إدارات مركزية لمتابعة تنفيذ المشروعات، لشئون الشركات، لشئون المرافق، للزراعة والرى.

٣) نائب رئيس الهيئة للشئون الاقتصادية والمالية والإدارية : ويتبعه خمس إدارات مركزية للتمويل والاستثمار، للمشتريات والمخازن، للشئون التجارية والعقارية ، للشئون الإدارية والأفراد، لشئون تنمية المجتمعات الجديدة .

ويحدد رئيس الهيئة من يكون من نوابه رئيساً لجهازها الإدارى، يتولى تصريف أمورها والإشراف على العاملين بها.

المستوى الثالث : الجهاز الإدارى لأجهزة تنمية المدن الجديدة :

هو جهاز تنفيذى يختص بدراسة والإشراف على تنفيذ كافة مشروعات التعمير والتنمية التى يتقرر تنفيذها داخل نطاق المدينة الجديدة ، وكذلك الإشراف على تنفيذ المشروعات التى يقوم بها القطاع الخاص داخل نطاق المدينة الجديدة ، من حيث تطبيق الاشتراطات البنائية التى تقررها الهيئة ، وكذلك التأكد من تنفيذ التزامات المنتفعين داخل المدينة الجديدة وفقاً للعقود المبرمة بينهم وبين جهاز المدينة أو الهيئة ، وبالإضافة إلى ذلك يتولى الجهاز

إدارة الخدمات والمرافق العامة داخل المدينة الجديدة حتى يتم تسليمها لأجهزة الإدارة المحلية .

المستوى الرابع : مجلس أمناء المدينة الجديدة :

هو مجلس مختلط يجمع بين أعضائه ممثلين للسلطة التنفيذية والسلطة الشعبية ، حيث روعى فى تشكيله أن يضم ممثلين عن هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، وممثلين عن جهاز تنمية المدينة ، وممثلين عن اتحاد المستثمرين بالمدينة (أصحاب المشروعات الاستثمارية) وممثلين عن أجهزة الخدمات العاملة بالمدينة وممثلين عن العاملين فى المشروعات الصناعية ، وممثلا لوزارة الحكم المحلى، وممثلة عن ربات البيوت، وممثل عن شباب المدينة .

ويكون اختصاص مجلس أمناء المدينة الجديدة متابعة ومعاونة جهاز المدينة فى تنفيذ خطة إنشاء المدينة فى مراحل نموها المختلفة ، والعمل على حل المشكلات والقضاء على المعوقات التى تواجه السكان والمشروعات فى المدينة .

وبذلك فإن مجلس أمناء المدينة يمثل إدارة ذاتية للمدينة الجديدة يعمل على دفع عجلة التنمية بها بما يخدم مواطنى المدينة ويحقق آمالهم فى مجتمعهم الجديد[١].

وقد صدر قرار رئيس مجلس إدارة هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ١٠١ لسنة ١٩٨٦ بتشكيل مجلس أمناء مدينة العاشر من رمضان. ويعتبر مجلس أمناء مدينة العاشر من رمضان هو الأول فى التأسيس، ثم توال بعد ذلك إنشاء مجالس أمناء لجميع المدن الجديدة.

---

(١) محمد حسنى أمين، "نحو تجربة جديدة فى إدارة وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة" ، *المدير العربى، العدد ١٠٨* (القاهرة: جماعة خريجى المعهد القومى للإدارة العليا، أكتوبر ١٩٨٩) ص ص ٥٨-٥٩.

٣-١ الاستفادة من الخبرة الأجنبية فى تخطيط المدن الجديدة

تمثل المدن الجديدة مشروعات عمرانية ضخمة تحتاج إلى دراسات تخطيطية على نطاق واسع ***Larg Physical Planning Projects*** ، وبالتالى فهى تحتاج إلى كوادر تخطيطية محلية على درجة عالية من الكفاءة(١)، وذلك لأنه من الضرورى أن تتلاءم مفاهيم التخطيط للمدن الجديدة عموماً مع الخصائص الفريدة للأحوال المحلية مثل الموارد المتاحة ، وحالة التكنولوجيا، ومستوى المعيشة للسكان، والمناخ .....، وغيرها. وفى أغلب الأحوال فإن نظريات تخطيط المدن الجديدة ، والمخططون أنفسهم يأتون من الدول الصناعية المتقدمة ، وبالتالى فهم يطبقون علمهم وخبراتهم فى بيئة مختلفة(٢)، مما يؤدى إلى ظهور العديد من الصعوبات فى مراحل تنفيذ مخططات المدن الجديدة.

لذلك فإن مصر عندما بدأت فى إنشاء المدن الجديدة فى عام ١٩٧٧، لم تكن هناك خبرة مصرية سابقة فى مجال التخطيط لإنشاء المدن الجديدة ، لذا كان من الضرورى الاستعانة بالخبرة الأمريكية للمشاركة فى الدراسات التخطيطية لمدينة السادات، وبالخبرة السويدية فى إعداد الدراسات التخطيطية لمدينة العاشر من رمضان، وبالخبرة الألمانية فى إعداد الدراسات التخطيطية لمدينتى ١٥ مايو والعبور ، وبالخبرة الهولندية فى إعداد الدراسات التخطيطية لمدينة برج العرب الجديدة ، وبالخبرة الفرنسية فى دراسات اختيار الموقع للتجمعات العمرانية الجديدة العشرة حول القاهرة الكبرى(٣).

وفى جميع الحالات السابقة أمكن تطويع الخبرة الأجنبية لتتناسب مع

---

(1) Alan turner, "New twons in Developing World : Three Case Studies", In : *International Urban Growh Policies : New Towns Contribuation,* Ed. G. Golany (New York: John Wiley & Sons, 1978) P. 250.

(2) Siguard Grava, "Mobility in Major New Cities of The Developing World, *Habital Intnerational, Vol. 5, No. 1/2* (Oxford: Pergamon Journals, Ltd., 1980) P. 153.

(٣) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، *المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر*، مرجع سبق ذكره، ص ص ٣٤-٣٥.

الظروف المحلية ، إذ أنه فى جميع هذه الحالات كانت هناك مشاركة من المكاتب الاستشارية المصرية مع المكاتب الاستشارية وبيوت الخبرة الأجنبية فى إعداد الدراسات التخطيطية للمدن الجديدة المذكورة سابقاً، وبالتالى فقد استطاعت الخبرة المصرية أن تستفيد من كل هذه الخبرات العالمية وأن تثرى فكرها، مما ساعد – بعد ذلك – على ظهور مكاتب خبرة مصرية تخصصت فى إعداد الدراسات التخطيطية للمدن الجديدة ، وتزايد اهتمام المخططين بهذا المجال.

وبعد أن تكونت خبرات مصرية متخصصة فى مجال إعداد الدراسات التخطيطية الخاصة بالمدن الجديدة ، فقد اسندت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة إعداد الدراسات التخطيطية الخاصة بالمدن الجديدة – التى اتخذ قرار إنشائها بعد ذلك – إلى الخبرة المصرية ، ومثال ذلك دراسات مدينة ٦ أكتوبر، ودمياط الجديدة، وبدر، وبنى سويف الجديدة ، والمنيا الجديدة ، والأمل، والتجمعات العمرانية الجديدة العشرة حول القاهرة الكبرى....

٤-١ : محددات اختيار مواقع المدن الجديدة[١]:

إن الاختيار الدقيق لموقع إنشاء المدينة الجديدة يمثل أهم العوامل التى تضمن للمدينة مقومات نموها واستمرار وجودها، وقد ثبت من تجارب الدول الأخرى أن تحديد مواقع المدن الجديدة لا يأتى عشوائياً، ولكن لابد له من دراسات متعمقة تستند إلى معايير تتفق والأهداف المرجوة من إنشاء المدن الجديدة ، ومن أهم الأسس والمعايير التى بنى عليها اختيار مواقع المدن الجديدة فى التجربة المصرية الآتى[٢]:

---

(١) يوجد عرض تفصيلى لمواقع المدن الجديدة فى مصر ، فى :

- طلعت الدمرداش إبراهيم، *دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة فى ج . م. ع. : دراسة تطبيقية بالتطبيق على استثمارات إحدى المدن الجديدة* ، رسالة دكتوراه غير منشورة (الزقازيق: جامعة الزقازيق، كلية التجارة ، ١٩٩٠) ، الملحق الثانى من ملاحق الرسالة ، ص ص م -٢٩ – م – ٥٣.

(٢) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، المدن الجديدة علامات مضيئة على خريطة مصر، *مرجع سبق ذكره*، ص ٢٨.

١) المسافة الاقتصادية بين المدينة الأم والمدينة الجديدة .
٢) قرب الموقع من شبكات الطرق الإقليمية .
٣) الدراسات السكانية للتعرف على مناطق الطرد السكانى.
٤) الدراسات الطبوغرافية للموقع للتأكد من صلاحيته للتعمير باقتصاديات مقبولة .
٥) دراسة طبيعة الأرض وميكانيكية التربة التى تقام عليها المدينة .
٦) دراسة العوامل المناخية للمنطقة المختارة لموقع المدينة الجديدة ، للتأكد من إمكانية التعامل والتكيف معها.
٧) توافر مصادر المياه سواء كانت جوفية أو سطحية مع الأخذ فى الاعتبار التكلفة الاقتصادية .
٨) توافر مصادر الطاقة والتقدير المناسب لاقتصادياتها.
٩) دراسة استراتيجية الدفاع على المستوى القومى.
١٠) نوعية المدينة الجديدة من حيث كونها مدينة مستقلة ، أو مدينة تابعة، أو مدينة توأم لمدينة قائمة بالفعل.

ويضاف إلى هذه المعايير معياراً أساسياً فى عملية التخطيط واختيار موقع المدينة الجديدة ، وهو إجراء المسح الاقتصادى للموارد الاقتصادية المتاحة فى نطاق إقليم الموقع المختار واقتصاديات استغلالها.

٢: التقسيمات المختلفة للمدن الجديدة فى مصر:

يمكن عرض التجربة المصرية فى إنشاء المدن الجديدة من خلال عدة تقسيمات، تختلف حسب منظور التحليل الذى يتم فى إطاره دراسة المدن الجديدة ، ويمكن استعراض ثلاثة تقسيمات هى:

١- تقسيمات المدن الجديدة حسب قاعدتها الاقتصادية .
٢- تقسيمات المدن الجديدة حسب علاقتها بالأقاليم التخطيطية للدولة .
٣- تقسيمات المدن الجديدة حسب تطور تنفيذها.

وسوف يتم تناول كلٍ من هذه التقسيمات بالدراسة التفصيلية على النحو التالي:

١-٢: تقسيمات المدن الجديدة حسب قاعدتها الاقتصادية:

يمكن تقسيم المدن الجديدة فى ج.م.ع. حسب قاعدتها الاقتصادية إلى ثلاث مجموعات فرعية هي:

١) المدن الجديدة المستقلة :

هى المدن الجديدة التى تنشأ ذات تكوين اقتصادى ذاتى، بحيث تكون لها قاعدتها الاقتصادية بأنشطتها الاقتصادية الأساسية وأنشطتها الاقتصادية الخادمة ، ويمكن تقسيم المدن المستقلة إلى مجموعتين فرعيتين هما:

أ – مدن صناعية :

هى المدن الجديدة التى تنشأ قاعدتها الاقتصادية معتمدة على مركب صناعى يتكون من صناعات ثقيلة وصناعات خفيفة ، ومن أمثلة تلك المدن مدينة العاشر من رمضان، ومدينة السادات، ومدينة برج العرب الجديدة ، ومدينة بدر، ومدينة الأمل.

ب– مدن خدمات:

هى المدن الجديدة التى تنشأ فى مناطق استصلاح واستزراع الأراضى الجديدة ، وتنشأ هذه المدن مستفيدة بقاعدة اقتصادية أساسية قائمة بالفعل تتمثل فى أنشطة الاستغلال الزراعى (نباتية – حيوانية) ، ويكون الهدف من إنشاء المدينة هو توفير أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة ، وتقوية أنشطة القاعدة الاقتصادية الأساسية بإضافة أنشطة التصنيع الزراعى، وذلك لخلق مجتمعات كاملة مستقرة فى تلك المناطق والتى غالباً تكون بعيدة عن

المجتمعات القائمة . ومن أمثلة تلك المدن مدينة الصالحية الجديدة ، وتقع فى منطقة استصلاح أراض تصل مساحتها فى المستقبل ٥١٥٠٠ فدان منها ٢٣٥٠٠ فدان مشروع الصالحية وهى أراضى مستصلحة ومزروعة بالفعل و٢٨٠٠٠ فــدان المشـــروع الزراعى النمـــوذجى وهى أراض تحت الاستصلاح[1]. ومدينة النوبارية الجديدة وتقع فى منطقة استصلاح زراعى وصلت ٣٠٠٠٠٠ فدان.

٢) مدن جديدة شبه مستقلة :

هى مدن جديدة تنشأ لتحقيق هدفين، الأول: توفير معروض إسكانى لمدينة قائمة مجاورة ، والثانى توفير قاعدة اقتصادية بأنشطتها الاقتصادية الأساسية والخادمة ولكنها لا تكون كافية لطلبات السكان المستوطنين بالمدينة عليها. لذلك ينشأ نمط من رحلات العمل اليومية بين المدينة الجديدة والمدينة القائمة فى اتجاهين: أولهما: أفراد يسكنون فى المدينة الجديدة ويعملون فى المدينة القائمة ، وثانيهما: أفراد يعملون فى المدينة الجديدة ويسكنون فى المدينة القائمة ، بالإضافة إلى نمط من رحلات الخدمات لأفراد يعملون ويسكنون فى المدينة الجديدة ويستهلكون جزءاً من خدمات المدينة القائمة ، ويمكن تقسيم المدن شبه المستقلة إلى مجموعتين فرعيتين هما:

أ – مدن قريبة من مدن قائمة:

مثل مدينة ٦ أكتوبر (تبعد ١٠ كيلو مترات عن أهرامات الجيزة) ، ومدينة العبور (تبعد ١٢ كيلو متر عن مطار القاهرة) ، ومدينة دمياط الجديدة (تبعد حوال ي١٠ كيلو عن مدينة دمياط).

---

(١) المقاولون العرب : *مدينة الصالحية الجديدة : التخطيط الهيكلى، التقرير النهائى* (القاهرة: المقاولون العرب، الإدارة العامة للاستشارات الهندسية والفنية ، ١٩٨٤) بند ٢/٣/١.

ب- مدن توأم لمدن قائمة[1]:

هى مدن جديدة تنشأ لتخفيف الأعباء عن مدينة قائمة، ولكن يفصل بينها وبين المدينة الأم فاصل طبيعى ، قد يكون نهراً أو جبلاً أو قناة، ومن أمثلة تلك المدن: بنى سويف الجديدة ، والمنيا الجديدة ، وأسيوط الجديدة، وسوهاج "أخميم" ، والأقصر الجديدة "طيبة" ، وأسوان الجديدة ، حيث أن هذه المدن الجديدة لاى فصلها عن المدن الأم إلا نهر النيل ويتم ربطها بالمدن الأم بكبارى علوية على النيل.

٣) مدن جديدة تابعة :

هى مدن جديدة تنشأ معتمدة على أنشطة اقتصادية أساسية فى المدن القائمة ، ولكنها توفر كل أو بعض أنشطة القاعدة الاقتصادية الخادمة للسكان المستوطنين بها، وبالتالى فإن معظم سكانها يعملون خارجها، ومن أمثلة تلك المدن مدينة ١٥ مايو، والتجمعات العمرانية العشرة الجديدة حول القاهرة الكبرى.

٢-٢: تقسيمات المدن الجديدة حسب علاقتها بالأقاليم التخطيطية للدولة:

يمكن تقسيم المدن الجديدة فى ج.م.ع. حسب علاقتها بالأقاليم التخطيطية للدولة ، وذلك بتوزيع المدن الجديدة بحسب مواقعها على الأقاليم التخطيطية الثمانية[2] للدولة كالآتى :

---

(١) هناك تجربة قديمة لهذه المدن ، وهى: مدينة بورفؤاد والتى أنشئت كمدينة توأم لمدينة بورسعيد، وذلك لتوفير الأراضى للاستخدامات العمرانية المختلفة خاصة مع تناقصها فى المدينة الأم (بورسعيد)، والتى تحيطها المياه من جميع الجهات، ولمزيد من التفاصيل عن تطور نشأة هاتين المدينتين يمكن الرجوع إلى :

- زين العابدين شمس الدين، *بورسعيد تاريخها وتطورها منذ نشأتها عام ١٨٥٩ إلى عام ١٩٨٢* ، رسالة ماجستير غير منشورة (القاهرة: كلية الآداب، جامعة القاهرة ، ١٩٨٢).

(٢) يعتمد الباحث فى هذا التقسيم على تقسيم وزارة التخطيط لأقاليم الدولة :

- وزارة التخطيط، *مشروع الخطة الخمسية ١٩٨٢/٧٨، المجلد التاسع، استراتيجية التنمية والتخطيط الإقليمى* مرجع سبق ذكره، ص ص ٩-١٢.

١) المدن الجديدة فى إقليم القاهرة الكبرى:

يضم إقليم القاهرة الكبرى محافظات القاهرة والجيزة والقليوبية ، ويدخل فى نطاق الإقليم عدد من المدن الجديدة هى: مدينة ٦ أكتوبر، ومدينة العبور، ومدينة ١٥ مايو، ومدينة بدر، ومدينة الأمل، والتجمعات العمرانية العشرة الجديدة حول القاهرة الكبرى.

٢- المدن الجديدة فى إقليم قناة السويس:

ويضم إقليم قناة السويس محافظات الشرقية وبورسعيد والإسماعيلية والسويس وسيناء الشمالية والجنوبية ، وجزء من محافظة البحر الأحمر، ويدخل فى نطاق الإقليم مدينتين جديدتين هما: العاشر من رمضان والصالحية الجديدة .

ولكن هذا الإقليم بمساحته الشاسعة يحتاج إلى عدد إضافى من المدن الجديدة خاصة فى سيناء، وذلك لخلق قواعد اقتصادية تجذب السكان إلى هذا الإقليم، وفى هذا الصدد يقترح إنشاء مدينة جديدة إلى الجنوب من العريش بمسافة معقولة تكون قاعدتها جامعة سيناء التى بدأ إنشاؤها فى مدينة العريش، وبذلك يمكن الاستفادة من خطأ إنشاء الجامعات فى مدن قائمة فى الوادى بدلاً من استغلالها كقواعد اقتصادية لمدن جديدة فى الصحارى المجاورة للوادى، وكذلك يمكن إنشاء مدينة جديدة توأم لمدينة الإسماعيلية فى الضفة الشرقية من القناة تحقق هدفين فى آن واحد، الأول: وقف زحف الاستخدامات العمرانية لمدينة الإسماعيلية على أراض قابلة للاستصلاح الزراعى فى الغرب وقريبة من مصادر المياه، والثانى تستخدم هذه المدينة كمدينة خدمات لمشروعات استصلاح الأراضى شرق القناة . وكذلك يمكن إنشاء مدينة جديدة فى الضفة الشرقية للقناة بالقرب من نفق الشهيد أحمد حمدى لتكون مدينة خدمات للنفق والرطيق الدولى إلى نويبع

وتستفيد من قاعدة سياحية كامنة فى النقطة الحصينة وعيون موسى القريبة من هذا الموقع.

٣) المدن الجديدة فى إقليم الدلتا:

يضم إقليم الدلتا محافظات الدقهلية ودمياط وكفد الشيخ والغربية والمنوفية ، ويدخل فى نطاق الإقليم مدينتان جديتان هما دمياط الجديدة والسادات.

٤) المدن الجديدة فى إقليم الإسكندرية :

يضم إقليم الإسكندرية محافظتى الإسكندرية والبحيرة وجزءً من محافظة مطروح ويدخل فى نطاق الإقليم مدينتان جديدتان هما برج العرب والنوبارية الجديدة .

٥) المدن الجديدة فى إقليم مطروح:

يضم إقليم مطروح محافظة مطروح بعد استبعاد الجزء المضاف لإقليم الإسكندرية ، ولايوجد مدن جديدة فى نطاق الإقليم، وإن كانت هناك قريتان سياحيتان هما ماربيلا ومارينا العلمين يمكن أن تكون نواة لمدينتين جديدتين فى المستقبل. ولكن الإقليم يحتاج إلى دفعة أكبر من ذلك، بحيث يمكن التفكير فى إنشاء مشروع منخفض القطارة وما يمكن أن ينشأ معه من مدن جديدة تبدأ بمدينة خدمات لإنشاء المشروع، ثم مدن جديدة تخطط فى إطار شامل للاقتصاديات الكامنة والتى سوف يظهرها المشروع.

٦) المدن الجديدة فى إقليم شمال الصعيد:

يضم إقليم شمال الصعيد محافظات الفيوم وبنى سويف والمنيا وجزءاً من محافظة البحر الأحمر، ويدخل فى نطاق الإقليم مدينتان جديدتان هما بنى سويف الجديدة والمنيا الجديدة .

٧) المدن الجديدة فى إقليم أسيوط :

يضم هذا الإقليم محافظتى أسيوط والوادى الجديد، ويدخل فى نطاق الإقليم مدينة واحدة جديدة وهى مدينة أسيوط الجديدة، ولكن هذا الإقليم يحتاج إلى اهتمام أكثر من ذلك بحيث يمكن التفكير فى إنشاء مدينتين جديدتين إحداهما مدينة خدمات لمشروع فوسفات أبوطرطور، والأخرى مدينة خدمات لمشروع استصلاح أراضى العوينات.

٨) المدن الجديدة فى إقليم جنوب الصعيد :

يضم هذا الإقليم محافظات سوهاج وقنا وأسوان والجزء الجنوبى من محافظة البحر الأحمر، ويدخل فى نطاق الإقليم ثلاث مدن جديدة هى سوهاج "أخميم" والأقصر الجديدة "طيبة" وأسوان الجديدة ، وهذه المدن الثلاث مازالت تحت التخطيط ولم يصدر قرار بإنشائها.

٢-٣ : تقسيمات المدن الجديدة حسب تطور تنفيذها[1]:

يمكن تقسيم المدن الجديدة فى ج.م.ع. من خلال تتبع تطور البرنامج الزمنى لعملية تنفيذ وإنشاء المدن الجديدة إلى ثلاثة أجيال كالآتى:

أ - الجيل الأول من المدن الجديدة :

يشتمل على مجموعة المدن الجديدة التى انتهت مراحلها الأولى أو أنوية تعميرها، وتلك المدن هى التى بدأ تنفيذها مع بداية الخطة الخمسية ٧٨-١٩٨٢، وكذلك مع بداية الخطة الخمسية ١٩٨٣/٨٢-١٩٨٧/٨٦، وهذه المدن هى :

١) العاشر من رمضان.

---

(١) استند الباحث فكرة هذا التقيم من :
- وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، ***دليل الاستثمار فى مناطق التعمير فى مصر*** (القاهرة: وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، ١٩٨٨) ص ٢٥.

٢) السادات.

٣) ١٥ مايو.

٤) ٦ أكتوبر .

٥) برج العرب الجديدة .

٦) الصالحية الجديدة .

٧) دمياط الجديدة .

ب- الجيل الثانى من المدن الجديدة :

يشتمل على مجموعة المدن الجديدة التى بدأ تنفيذها مع بداية الخطة الخمسية ١٩٨٨/٨٧-١٩٩٢/٩١ وهذه المدن هى:

١) العبور.

٢) بدر.

٣) بنى سويف الجديدة .

٤) المنيا الجديدة .

٥) النوبارية الجديدة.

جـ- الجيل الثالث من المدن الجديدة :

يشتمل على مجموعة المدن الجديدة التى تم الانتهاء من إعداد مخططاتها، وأدرجت فى الخطة الخمسية ١٩٩٣/٩٢-١٩٩٧/٩٦، وكذلك المدن الجديدة الجارى إعداد مخططاتها، وهذه المدن هى:

١) الأمل.

٢) أسيوط الجديدة (الشمس).

٣) سوهاج "أخميم".

٤) الأقصر الجديدة "طيبة".

٥) أسوان الجديدة .

٦) التجمعات العمرانية العشرة الجديدة حول القاهرة الكبرى.

وسوف يتم عرض البرنامج المخطط لإنشاء المدن الجديدة فى ج.م.ع. وفى إطار هذا التقسيم الأخير، وذلك على النحو التالى:

٣: البرنامج المخطط لإنشاء المدن الجديدة فى ج.م.ع:

سوف يتم عرض ودراسة البرنامج المخطط لإنشاء المدن الجديدة فى ج.م.ع. وذلك من خلال دراسة البرنامج السكانى المخطط للمدن الجديدة ، وكذلك برنامج تشغيل العمالة ، ودراسة برنامج تنمية استخدامات الأراضى، وأيضاً البرنامج الاستثمارى المخطط للمدن الجديدة ، وسوف يتم عرض ذلك على النحو التالى:

٣-١: النمو السكانى المستهدف بالمدن الجديدة:

تقدر الدراسات التخطيطية للمدن الجديدة الطاقة الاستيعابية للسكان فى المدن الجديدة حوالى ٥,٦ مليون نسمة حال اكتمال نمو هذه المدن، وسوف يستوعب الجيل الأول من المدن الجديدة ٤٢٪ من حجم السكان المخطط للمدن الجديدة ، وسوف يستوعب الجيل الثانى من المدن الجديدة ١٣٪ من حجم السكان المخطط، ومن المخطط أن يستوعب الجيل الثالث من المدن الجديدة ٤٥٪ من حجم السكان المخطط.

فبالنسبة لمدن الجيل الأول: من المخطط أن تستوعب حوالى ٢,٤ مليون نسمة وذلك فى إطار برنامج زمنى ينقسم إلى أربع أو خمسة مراحل، يمتد المدى الزمنى لها حوالى ٢٥ سنة ، وبالتالى يكون من المتوقع أن يكتمل نمو هذه المدن فيما بين سنة ٢٠٠٥ وسنة ٢٠١٠ تقريباً، إذ أن معظم هذه المدن بدأت مع بداية الخطة الخمسية ١٩٨٧/٨٢ أو قبل ذلك .

وبالنسبة لمدن الجيل الثانى: فمن المخطط أن تستوعب حوالى ٠,٧

مليون نسمة ، وذلك فى إطار برنامج زمنى ينقسم إلى ثلاث أو أربعة مراحل، يمتد المدى الزمنى لها حوالى ٢٥ سنة ، وبالتالى يكون من المتوقع أن يكتمل نمو هذه المدن فيما بين سنة ٢٠١٠ وسنة ٢٠١٥ تقريباً، إذ أن معظم هذه المدن بدأت مع بداية الخطة الخمسية ١٩٨٧/١٩٩٢.

وبالنسبة لمدن الجيل الثالث: فمن المخطط أن تستوعب حوالى ٢,٥ مليون نسمة ، وذلك فى إطار برنامج زمنى ينقسم إلى ثلاث أو أربعة مراحل، يمتد المدى الزمنى لها حوالى ٢٥ سنة ، وبالتالى يكون من المتوقع أن يكتمل نمو هذه المدن فيما بين سنة ٢٠١٥ وسنة ٢٠٢٠ تقريباً، فقد تم البدء فى إنشاء هذه المجموعة من المدن الجديدة مع بداية الخطة الخمسية الثالثة ١٩٩٢/١٩٩٧.

ويوضح الجدول (١-٧) تفصيلات البرنامج الزمنى للنمو السكانى المستهدف بالمدن الجديدة ، وذلك لكل مدينة على حدة.

جدول رقم (١-٧)
النمو السكانى المستهدف بالمدن الجديدة موزعاً حسب مراحل التنمية

م		المدينة	مراحل التنمية: الأولى		الثانية		الثالثة		الرابعة		الخامسة		إجمالي ألف نسمة	الحد الأقصى المتوقع ألف نسمة
			النمو الزمني سنوات	حجم السكان ألف نسمة	النمو الزمني سنوات	حجم السكان ألف نسمة	النمو الزمني سنوات	حجم السكان ألف نسمة	النمو الزمني سنوات	حجم السكان ألف نسمة	النمو الزمني سنوات	حجم السكان ألف نسمة		
الجيل الأول من المدن الجديدة	١	العاشر من رمضان	١٠	٢٢٥	٥	١١٣	٥	٨٥	٥	٧٩	-	-	٥٠٠	
	٢	السادات	٥	٥٦	٥	٨٨	٥	١٠٤	٥	١١٠	٥	١٣٦	٥٠٠	١٠٠٠
	٣	١٥ مايو	٥	٥٠	٥	٥٠	٥	٥٠	-	-	-	-	١٥٠	٢٥٠
	٤	٦ أكتوبر	٥	٧٠	٥	١٠٠	٥	١٤	٥	٦١	-	-	٢٥٠	
	٥	برج العرب الجديدة	٢	٣٢	٥	١٠٨	٧	١٦٠	٥	٢١٠	-	-	٥١٠	١٠٠٠
	٦	الصالحية الجديدة	٥	٢٠	٥	٢٥	٥	٢٥	-	-	-	-	٧٠	١٠٠
	٧	دمياط الجديدة	٥	٣٧	٥	٣٧	٥	٤٥	٥	٨٨	٥	٨٨	٣٧٠	
		مجموع الجيل											٢٣٥٠	
الجيل الثاني من المدن الجديدة	١	العبور	٥	١٥	٥	٤٥	٧	١٠٠	٥	٧	-	-	٢٤٠	٢٥٠
	٢	بدر	٥	٥٠	٥	٥٠	٥	٥٠	٥	١٠٠	-	-	٢٥٠	
	٣	النوبارية الجديدة	٥	٢٥	٥	٢٥	-	-	-	-	-	-	٥٠	
	٤	بني سويف الجديدة	٥	٢٠	٥	٢٥	٥	٢٥	-	-	-	-	٧٠	١٢٠
	٥	المنيا الجديدة	٥	٢٠	٥	٢٠	٥	٢٠	٥	٢٠	-	-	٣٣	
		مجموع الجيل											٣٧٠	
الجيل الثالث من المدن الجديدة	١	الشروق	١٠	٥٠	٥	٥٠	٥	٥٠	٥	١٠٠	-	-	٢٥٠	
	٢	أسيوط الجديدة (ناصر)	١٠	٥٠	٥	٢٥	٥	٢٥	-	-	-	-	١٠٠	١١٥
	٣	سوهاج الجديدة	٥	٢٠	٥	٢٠	٥	٢٠	-	-	-	-	٦٠	١٥٠
	٤	أسوان الجديدة	١٠	٥٠	٥	٢٥	٥	٢٥	-	-	-	-	١٠٠	٢٥٠
	٥	التجمعات العمرانية الجديدة (شرق حول القاهرة الكبرى)									-	-	٢٠٠٠	٢٥٠
	٦	الأقصر الجديدة/طيبة												
		مجموع الجيل											٢٥١٠	
		إجمالي المدن الجديدة											٥٥١٠	

المصدر : بيانات مجمعة من :

- دراسات المخططات العامة والتفصيلية الخاصة بالمدن الجديدة.
- وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق، *المدن الجديدة : علامات مضيئة على خريطة مصر*، مرجع سبق ذكره.
- مقابلات شخصية مع بعض رؤساء أجهزة تنمية المدن الجديدة.

٢-٣: النمو المخطط لقوة العمل بالمدن الجديدة:

تقدر الدراسات التخطيطية ، للمدن الجديدة أنه من المخطط خلق حوالى ١,٨ مليون فرصة عمل حال اكتمال نمو المدن الجديدة ، تتوزع ما بين: ١٩٨٥٢٤ فرصة عمل فى قطاع التشييد، تمثل ١١٪ من إجمالى قوة العمل بالمدن الجديدة . و٢٥٨٥٠ فرصة عمل فى قطاع الزراعة، تمثل ٢٪ من إجمالى قوة العمل فى المدن الجديدة . و٦٣٦٩٨٠ فرصة عمل فى قطاع الصناعة، تمثل ٣٦٪ من إجمالى قوة العمل بالمدن الجديدة . و٩٠٥١٠٤ فرصة عمل فى قطاع الخدمات والمرافق العامة، تمثل ٥٥١ من إجمالى قوة العمل فى المدن الجديدة .

وسوف تخلق مدن الجيل الأول ٤٠٪ من إجمالى فرص العمل فى المدن الجديدة ، وسوف تخلق مدن الجيل الثانى ١٢٪ من إجمالى فرص العمل بالمدن الجديدة ، وسوف تخلق مدن الجيل الثالث ٤٨٪ من إجمالى فرص العمل بالمدن الجديدة .

فبالنسبة لمدن الجيل الأول: من المخطط أن تخلق حوالى ٠,٧ مليون فرصة عمل، تتوزع ما بين: ٦٨٢٥٠ فرصة عمل فى قطاع التشييد، تمثل ١٠٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الأول. و١١٥٠٠ فرصة عمل فى قطاع الزراعة، تمثل ٢٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الأول. و٢٦٤٧٤٥ فرصة عمل فى قطاع الصناعة، تمثل ٣٨٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الأول. و٣٥٤٥٧٥ فرصة عمل فى قطاع الخدمات والمرافق العامة، تمثل ٥٠٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الأول.

وبالنسبة لمدن الجيل الثانى: فمن المخطط أن تخلق حوالى ٠,٢ مليون فرصة عمل، تتوزع ما بين: ٣٠٣٧٤ فرصة عمل فى قطاع التشييد، تمثل ١٤٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الثانى. و٤٤٠٠ فرصة عمل فى

قطاع الزراعة، تمثل ٢٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الثانى. و٧٣٢٠٥ فرصة عمل فى قطاع الصناعة، تمثل ٣٣٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الثانى. و١١١٥٧٩ فرصة عمل فى قطاع الخدمات والمرافق العامة، تمثل ٥١٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الثانى.

وبالنسبة لمدن الجيل الثالث: فمن المخطط أن تخلق حوالى ٠,٨ مليون فرصة عمل، تتوزع ما بين: ٩٩٩٠٠ فرصة عمل فى قطاع التشييد، تمثل ١٢٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الثالث. و٩٩٥٠ فرصة عمل فى قطاع الزراعة، تمثل ١٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الثالث. و٢٩٩٠٣٠ فرصة عمل فى قطاع الصناعة، تمثل ٣٥٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الثالث. و٤٣٨٩٥٠ فرصة عمل فى قطاع الخدمات والمرافق العامة، تمثل ٥٢٪ من إجمالى فرص العمل لمدن الجيل الثالث.

جدول رقم (٢-٧)
النمو المخطط لقوة العمل بالمدن الجديدة موزعاً حسب قطاعات النشاط الاقتصادى

م	قوة العمل / المدينة	في التشييد		في الزراعة		في الصناعة		في الخدمات والمرافق العامة		إجمالي	
		عدد المشتغلين	%	عدد المشتغلين	%	عدد المشتغلين	%	عدد المشتغلين	%	عدد المشتغلين	%
١	العاشر من رمضان	١٦٥٠٠	١٠	-	-	٦٦٠٠٠	٤٠	٨٢٥٠٠	٥٠	١٦٥٠٠٠	١٠٠
٢	السادات	٢٠٠٠٠	١٢	-	-	٦٠٠٠٠	٣٦	٨٥٠٠٠	٥٢	١٦٥٠٠٠	١٠٠
٣	١٥ مايو	-	-	-	-	-	-	-	-	—	-
٤	٦ أكتوبر	٩٠٠٠	٧	-	-	٥٠٠٠٠	٤٠	٦٦٠٠٠	٥٣	١٢٥٠٠٠	١٠٠
٥	برج العرب الجديدة	١٣٠٠٠	٩	٥٠٠٠	٣	٤٦٠٠٠	٣٠	٨٧٠٠٠	٥٨	١٥١٠٠٠	١٠٠
٦	الصالحية الجديدة	-	-	٦٥٠٠	٣٦	٥٢٤٥	٢٩	٦٣٢٥	٣٥	١٨٠٧٠	١٠٠
٧	دمياط الجديدة	٩٧٥٠	١٣	-	-	٣٧٥٠٠	٥٠	٢٧٧٥٠	٣٧	٧٥٠٠٠	١٠٠
	مجموع فرعي	٦٨٢٥٠	١٠	١١٥٠٠	٢	٢٦٤٧٤٥	٣٨	٣٥٤٥٧٥	٥٠	٦٩٩٠٧٠	١٠٠
١	العبور	٨٨٧٤	١٦,٥	-	-	١٢٩٠٥	٢٤	٣١٩٠٩	٥٩,٥	٥٣٦٨٨	١٠٠
٢	بدر	٧٥٠٠	١٠	-	-	٢٩٢٥٠	٣٩	٣٨٢٥٠	٥١	٧٥٠٠٠	١٠٠
٣	النوبارية الجديدة	١٢٠٠	١٢	٣٧٠٠	٣٧	٢٨٠٠	٢٨	٢٣٠٠	٢٣	١٠٠٠٠	١٠٠
٤	بني سويف الجديدة	٥٦٠٠	١٦	٧٠٠	٢	١٢٢٥٠	٣٥	١٦٤٥٠	٤٧	٣٥٠٠٠	١٠٠
٥	المنيا الجديدة	٧٢٠٠	١٦	-	-	١٦٠٠٠	٣٥	٢٢٧٠٠	٤٩	٤٥٩٠٠	١٠٠
	مجموع فرعي	٣٠٣٧٤	١٤	٤٤٠٠	٢	٧٣٢٠٥	٣٣	١١١٦٠٩	٥١	٢١٩٥٨٨	١٠٠
١	[illegible]	١٢٩٠٠	١٨	١٦٥٠	٢	٢٤٠٠٠	٣٣	٣٤٢٥٠	٤٧	٧٢٨٠٠	١٠٠
٢	أسيوط الجديدة ([illegible])	٣٠٠٠	٢٠	٨٠٠	٥	٦٠٣٠	٤٠	٥٢٠٠	٣٥	١٥٠٣٠	١٠٠
٣	سوهاج الجديدة	١٥٠٠٠	٢٠	٣٧٥٠	٥	٣٠٠٠٠	٤٠	٢٦٢٥٠	٣٥	٧٥٠٠٠	١٠٠
٤	أسوان الجديدة	١٥٠٠٠	٢٠	٣٧٥٠	٥	٣٠٠٠٠	٤٠	٢٦٢٥٠	٣٥	٧٥٠٠٠	١٠٠
٥	التجمعات العمرانية الجديدة (عشرة حول القاهرة الكبرى)	٥٤٠٠٠	٩	-	-	٢٠٤٠٠٠	٣٤	٣٤٢٠٠٠	٥٧	٦٠٠٠٠٠	١٠٠
٦	الأقصر الجديدة "طيبة"										
	مجموع فرعي	٩٩٩٠٠	١٢	٩٩٥٠	١	٢٩٤٠٣٠	٣٥	٤٣٣٩٥٠	٥٢	٨٣٧٨٣٠	١٠٠
	إجمالي المدن الجديدة	١٩٨٥٢٤	١١	٢٥٨٥٠	٢	٦٣١٩٨٠	٣٦	٩٠٠١٣٤	٥١	١٧٥٦٤٨٨	١٠٠

المصدر :

- دراسات المخططات العامة والتفصيلية الخاصة بالمدن الجديدة.
- وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق، المدن الجديدة : علامات مضيئة على خريطة مصر، مرجع سبق ذكره.
- مقابلات شخصية مع بعض رؤساء أجهزة تنمية المدن الجديدة.

ويوضح الجدول (٢-٧) تفصيلات النمو المخطط لقوة العمل موزعاً حسب قطاعات النشاط الاقتصادى ، وذلك لكل مدينة على حدة ، ويتضح من تحليل هذا الجدول أنه فى معظم الحالات يكون لقطاع الخدمات والمرافق العامة الأهمية النسبية الكبرى فى خلق فرص العمالة ، يليه فى الأهمية قطاع الصناعة ، يلى قطاع التشييد، ويكون أقلها أهمية قطاع الزراعة فى خلق فرص العمالة. ويشذ عن هذه القاعدة مدينتى الصالحية الجديدة والنوبارية الجديدة ، حيث يكون لقطاع الزراعة الأهمية النسبية الكبرى فى خلق فرص العمل، وهذا الوضع منطقى ويتفق مع اقتصاديات هاتين المدينتين حيث تمثلان مدن خدمات فى مناطق استصلاح أراضى.

٣-٣ : المساحات المستهدفة بالتنمية واستخدامات الأراضى بالمدن الجديدة:

تقدر المخططات العمرانية للمدن الجديدة أنه من المتوقع تحقيق التنمية لمساحة أرضية تصل إلى حوالى ٥ , ٠ مليون فدان(١). وتنقسم هذه المساحة إلى قسمين رئيسيين هما :

القسم الأول : مساحة الكتلة العمرانية :

تقدر مساحة الأراضى المخططة للاستخدامات العمرانية فى المدن الجديدة حوالى ٧٩١٥١,٦ فدان، تتوزع ما بين : ٢٧٦١٣,٨ فدان للإسكان، تمثل ٣٥٪ من إجمالى مساحة الكتلة العمرانية. و١٥٤٩٧ فدان للطرق والشوارع، تمثل ٢٠٪ من إجمالى مساحة الكتلة العمرانية. و١٣٩٠٢,١ فدان للصناعة، تمثل ١٧٪ من إجمالى مساحة الكتلة العمرانية. و١٠٦٨٨,٥ فدان للاستخدامات التجارية، تمثل ١٤٪ من إجمالى مساحة الكتلة

---

(١) تم تعديل مساحات الجدول رقم (٣-٧ من كيلو مترات مربعة إلى أفدنة على أساس أن:
١كم٢ = ٢٣٨,٠٥ فدان = ١٠٠٠٠٠٠م٢ ÷ ٤٢٠٠,٨٣م٢
وذلك حسب جدول مقاييس البنك المركزى (*المجلة الاقتصادية ، الصفحة الأخيرة*).

العمرانية. و٢٤٥٢ فدان للاستخدامات السياحية، تمثل ٣٪ من إجمالى مساحة الكتلة العمرانية. و٨٩٩٨,٢ فدان للمسطحات الخضراء داخل الكتلة العمرانية، تمثل ١١٪ من إجمالى مساحة الكتلة العمرانية .

القسم الثاني : مساحة الحزام الأخضر :

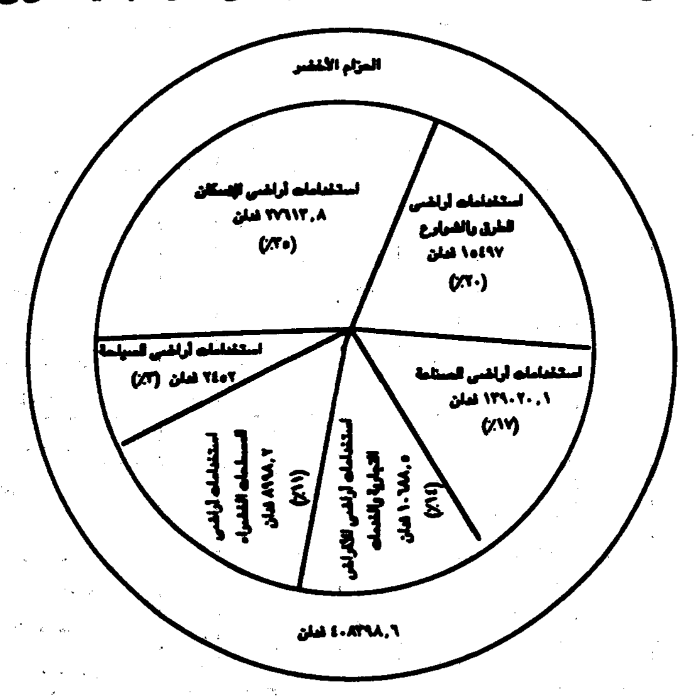
تقدر مساحة الأراضى المخططة للحزام الأخضر المحيط بالمدن الجديدة حوالى ٤٠٨٣٩٨,٦ فدان، وهى تمثل مساحة من الأرض لاتزيد عن خمسة كيلو مترات حول المدينة الجديدة من جميع الجهات، تحددها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ويحظر التصرف فيها بأى وجه من الوجوه أو استغلالها أو استعمالها أو إدخالها في تقسيم أو إقامة أية منشآت أو مشروعات أو أبنية عليها بأى شكل من الأشكال إلا بموافقة الهيئة[1].

ويوضح الشكل رقم (٢-٧) ملخص توزيع استخدامات الأراضى المخططة لبرنامج المدن الجديدة فى ج.م.ع.

(١) الجريدة الرسمية ، قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ ، مرجع سبق ذكره، المادة ٨. ص ٧٢٧.

شكل رقم (٢-٧)

ملخص توزيع استخدامات الأراضى المخططة لبرنامج المدن الجديدة فى ج.م.ع



ومن دراسة الجدول (٣-٧) تتضح تفصيلات توزيع استخدامات الأراضى بالمدن الجديدة ، إذ يمكن استخلاص الآتى :

بالنسبة للجيل الأول من المدن الجديدة : تقدر إجمالى مساحة الأراضى المستهدفة بالتنمية ٤١٤٠٦٤,٢ فدان تتوزع ما بين الاستخدامات العمرانية والحزام الأخضر.

جدول رقم (٣-٧)
المساحات المستهدفة بالتنمية واستخدامات الأراضى المخططة فى المدن الجديدة[(١)]

المساحة (كم٢)

الجيل	م	المدينة	مساحة الكتلة العمرانية: سكنى	تجارى وخدمات	صناعى	سياحى	طرق وشوارع	مسطحات خضراء	مجموع فرعى	مساح الحزام الأخضر	إجمالى المساحة حسب قرار التخصيص
الجيل الأول من المدن الجديدة	١	العاشر من رمضان	١٣,٣	٤,٢	١١,٠	-	١٤,٥	٥,١	٥٦,٠	٣٣٢,٠	٢٨٨,٠
	٢	السادات	١٧,٨	٤,٣	١٠,٠	-	١٢,٢	٣,٧	٤٨,٠	٥٧٧,٠	٦٢٥,٠
	٣	١٥ مايو	٣,٥	٢,٠	-	-	٢,٠	٢,٩	١٢,٤	١٤٧,٠	٣٧,١
	٤	٦ أكتوبر	١٧,٣	٤,١	١٠,٤	٧,٣	٩,٤	٣,٦	٥٢,٠	٢٠٨,٠	٣٦٠,٠
	٥	برج العرب الجديدة	١٤,٧	١٢,٤	٦,٦	-	٨,٦	٥,٥	٤٧,٨	١٧٣,٢	٢٢٠,٠
	٦	الصالحية الجديدة	١,٧	٠,٨	١,٥	-	١,٠	١,٠	٦,٠	١٣,٣	١٩,٢
	٧	دمياط الجديدة*	٥,٧	٢,٦	١,٧	١,٨	٢,٦	١,٥	١٦,٩	٨٣,١	١٠٠,٠
		مجموع فرعى	٨١,٨	٢٠,٤	٤١,٢	٩,١	٥٢,٣	٢٤,٣	٢٣٩,١	١٥٠٠,٢	١٧٢٩,٤
الجيل الثانى من المدن الجديدة	١	العبور	٥,٩	٤,٧	٤,١	-	٤,٦	٢,٦	٣١,٩	٣١,٠	٤٢,٩
	٢	بدر	٥,٨	١,٧	٢,٩	٠,٥	٢,٤	٢,٤	١٥,٧	٥٣,٧	٦٩,٤
	٣	النوبارية الجديدة	٢,١	٠,٨	٠,٩	-	٠,٧	١,٧	٥,٢	٣٣,٠	٢٨,٢
	٤	بنى سويف الجديدة	٧,٣	٤,٠	٤,٦	-	٢,٤	٣,٧	٢٢,٠	١٧,٩	٣٩,٩
	٥	المنيا الجديدة	٢,٠	٠,٥	١,١	٠,٧	١,٠	٠,٦	٥,٩	٧٨,١	٨٤,٠
		مجموع فرعى	٢٣,١	١١,٧	١٣,٦	١,٢	١١,١	١٠	٧٠,٧	٢٠٣,٧	٢٧٤,٤
الجيل الثالث من المدن الجديدة	١	الأمل	٦,٣	٢,٤	٢,٨	-	١,٣	١,٩	١٤,٧	٢,٦	١٨,٣
	٢	أسيوط الجديدة (القمص)	٤,٨	٠,٤	٠,٨	-	٠,٤	١,٦	٨,٠	٨,٠	١٦,٠
	٣	سوهاج "أخميم"									٢,٤
	٤	أسوان الجديدة									٤,٢
	٥	التجمعات العمرانية الجديدة (عشرة حول القاهرة الكبرى)									٨٤,٠
	٦	الأقصر الجديدة "طيبة"									
		مجموع فرعى									
		إجمالى المدن الجديدة	١١٦	٤٤,٩	٥٨,٤	١٠,٣	٦٥,١	٣٧,٨	٣٣٢,٥	١٧١٥,٦	٢٠٤٨,١**

* تدخل مساحة ميناء دمياط ضمن مساحة المدينة ، وهى تعادل ٥ ، ٩كم٢ حسبت ضمن الحزام الأخضر للمدينة.

** لم تدخل مساحات مدن سوهاج "أخميم" وأسوان الجديدة والتجمعات العمرانية الجديدة ضمن هذه المساحة.

---

(١) بيانات مجمعة من :
- دراسات المخططات العامة والتفصيلية الخاصة بالمدن الجديدة.
- وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق، *المدن الجديدة : علامات مضيئة على خريطة مصر*، مرجع سبق ذكره.
- مقابلات شخصية مع بعض رؤساء أجهزة تنمية المدن الجديدة.

وتقدر مساحة الأراضى المخططة للاستخدامات العمرانية ٥٦٩١٧,٨ فدان، تتوزع ما بين: ١٩٤٧٢,٥ فدان للإسكان، و٧٢٣٦,٧ فدان للأغراض التجارية والخدمات، و٩٨٠٧,٧ للصناعة ، و٢١٦٦,٣ للسياحة ، و١٢٤٥٠ للطرق والشوارع، و٥٧٨٤,٦ للمسطحات الخضراء داخل الكتلة العمرانية .

وتقدر مساحة الأراضى المخططة للحزام الأخضر لمدن الجيل الأول ٣٥٧١٤٦,٤ فدان..

بالنسبة للجيل الثانى من المدن الجديدة : تقدر إجمالى مساحة الأراضى المستهدفة بالتنمية ٦٥٣٢,٩ فدان تتوزع ما بين الاستخدامات العمرانية والحزام الأخضر.

وتقدر مساحة الأراضى المخططة للاستخدامات العمرانية ١٦٨٣٠,١ فدان، تتوزع ما بين: ٥٤٩٨,٩ فدان للإسكان، و٢٧٨٥,٢ فدان للأغراض التجارية والخدمات، و٣٢٣٧,٥ للصناعة ، و٢٨٥,٧ للسياحة ، و٢٦٤٢,٣ للطرق والشوارع، و٢٣٨٠,٥ للمسطحات الخضراء داخل الكتلة العمرانية .

وتقدر مساحة الأراضى المخططة للحزام الأخضر لمدن الجيل الثانى ٤٨٤٩٠,٨ فدان.

وبالنسبة للجيل الثالث من المدن الجديدة : مازالت معظم المدن تحت الدراسة ، ولم تعد لها المخططات النهائية مما يتعذر معه تحديد تفصيلات استخدامات الأراضى لهذه المجموعة من المدن.

٤-٣ :إجمالى الاستثمارات المخططة للمدن الجديدة:

تقدر إجمالى الاستثمارات المطلوبة لتنفيذ برنامج المدن الجديدة المخطط فى ج.م.ع حوالى ٧٣,٧ مليار جنيه حسب أسعار سنة ١٩٨٩، تتوزع ما بين: حوالى ٣١ مليار جنيه استثمارات مخططة لمدن الجيل الأول، وحوالى

٩,٦ مليار جنيه استثمارات مخططة لمدن الجيل الثانى، وحوالى ٢٣,١ مليار جنيه استثمارات مخططة لمدن الجيل الثالث. ويوضح الجدول (٤-٧) إجمالى الاستثمارات المخطط تنفيذها بالمدن الجديدة ، وذلك لكل مدينة على حدة . وقد تم تقدير هذه الاستثمارات على أساس الصيغة التالية :

حجم الاستثمارات المخطط = عدد السكان المخطط للمدينة × متوسط تكلفة فرصة التوطن للفرد فى المدن الجديدة

وتقدر متوسط تكلفة التوطن للفرد فى المدن الجديدة حسب تقديرات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ١٣١٧٧ جنيه[1].

(١) وزارة التعمير والمجتمعات العمرانية الجديدة والإسكان والمرافق، *المدن الجديدة : علامات مضيئة على خريطة مصر*، مرجع سبق ذكره، ص ٢٤١.

جدول رقم (٤-٧)
إجمالى الاستثمارات المخطط تنفيذها بالمدن الجديدة[(١)]

"أسعار ١٩٨٩"

الجيل	م	المدينة	عدد السكان (ألف نسمة)	متوسط تكلفة فرصة التوطن الفرد	الاستثمارات المخططة (ألف جنيه)
الجيل الأول من المدن الجديدة	١	العاشر من رمضان	٥٠٠	١٣١٧٧ جنيه	٦٥٨٨٥٠٠
	٢	السادات	٥٠٠		٦٥٨٨٥٠٠
	٣	١٥ مايو	١٥٠		١٩٧٦٥٥٠
	٤	٦ أكتوبر	٣٥٠		٤٦١١٩٥٠
	٥	برج العرب الجديدة	٥١٠		٦٧٢٠٢٧٠
	٦	الصالحية الجديدة	٧٠		٩٢٢٣٩٠
	٧	دمياط الجديدة	٢٧٠		٣٥٥٧٧٩٠
		مجموع فرعى			٣٠٩٦٥٩٥٠
الجيل الثانى من المدن الجديدة	١	العبور	٢٤٠	١٣١٧٧ جنيه	٣١٦٢٤٨٠
	٢	بدر	٢٥٠		٣٢٩٤٢٥٠
	٣	النوبارية الجديدة	٥٠		٦٥٨٨٥٠
	٤	بني سويف الجديدة	٧٠		٩٢٢٣٩٠
	٥	المنيا الجديدة	١٢٠		١٥٨١٢٤٠
		مجموع فرعى			٩٦١٩٢١٠
الجيل الثالث من المدن الجديدة	١	الأمل	٢٥٠	١٣١٧٧ جنيه	٣٢٩٤٢٥٠
	٢	أسيوط الجديدة (الشمس)	٢٠٠		١٣١٧٧٠٠
	٣	سوهاج "أخميم"	٦٠		٧٩٠٦٢٠
	٤	أسوان الجديدة	١٠٠		١٣١٧٧٠٠
	٥	التجمعات العمرانية الجديدة (عشرة حول القاهرة الكبرى)	٢٠٠		٢٦٣٥٤٠٠٠
	٦	الأقصر الجديدة "طيبة"			
		مجموع فرعى			٣٣٠٧٤٢٧٠
		إجمالى المدن الجديدة			٧٣٦٥٩٤٣٠

(١) حسبت بواسطة الباحث.

وقد تم حساب متوسط تكلفة التوطن للفرد فى المدن الجديدة على أساس الصيغة التالية :

$$م = \frac{ع + س}{ن}$$

حيث أن :

م = متوسط تكلفة فرصة التوطن للفرد فى المدينة الجديدة.

ع = متوسط تكلفة خلق فرصة العمل فى المدن الجديدة .

س = متوسط تكلفة الوحدة السكنية فى المدن الجديدة.

ن = متوسط عدد أفراد الأسرة.

وتقدر هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة متوسط تكلفة خلق فرصة العمل بالمدن الجديدة ٥٠٨٨٥ جنيه ، وتقدر تكلفة متوسط الوحدة السكنية محملاً عليها ما يخصها من تكاليف الأرض والمرافق والخدمات ١٥٠٠٠ جنيه[1]، وباعتبار متوسط عدد أفراد الأسرة ٥ أفراد، يمكن حساب متوسط تكلفة التوطن للفرد فى المدن الجديدة على النحو التالى:

$$م = \frac{٥٠٨٨٥ + ١٥٠٠٠}{٥}$$

ولكن يعتقد أن متوسط تكلفة التوطن للفرد فى المدن الجديدة تزيد عن ذلك، إذ أن متوسط حجم الأسرة فى المدن الجديدة يقل عن ٥ أفراد، وكذلك فإن متوسط تكلفة الوحدة السكنية يزيد عن ذلك بكثير. وبالتالى فإن حجم الاستثمارات المخطط تنفيذها فى المدن الجديدة يمكن أن يزيد عن ٧٣,٧ مليار جنيه بكثير، ولكن الباحث اعتمد هنا على تقديرات هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة .

(١) *المرجع السابق.*

وفى النهاية تجدر الإشارة إلى أن هدف هذا الفصل هو تحديد السياسات والأهداف التى تحكم برنامج إنشاء المدن الجديدة فى ج.م.ع وكذلك تقدير متغيرات هذا البرنامج من سكان وعمالة واستخدامات أراضى واستثمارات، وذلك تمهيداً للانتقال لمرحلة التقييم ودراسة الجدوى لإنشاء المدن الجديدة فى ج.م.ع ، إذ يكون من الضرورى أن تتم عملية التقييم ودراسة الجدوى فى ضوء هذه السياسات ، وتلك الأهداف.

قائمة المراجع

أولا: المراجع العربية

١ - الكتب:

١- أحمد حسن إبراهيم ، *المدن الجديدة بين النظرية والتطبيق* (الكويت: جامعة الكويت ،دار السلاسل للطباعة والنشر، ١٩٨٥).

٢- أحمد خالد علام ، *تخطيط المدن* (القاهرة : مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٨٠).

٣- أحمد على إسماعيل، *دراسات فى جغرافية المدن* (القاهرة : مكتبة سعيد رأفت، الطبعة الثانية ، ١٩٨٢).

٤- إسماعيل إبراهيم الشيخ درة ، *اقتصاديات الإسكان* (الكويت: عالم المعرفة، المجلس الوطنى للثقافة والفنون والأدب، ١٩٨٨).

٥- أنطوان زحلان ، *صناعة الإنشاءات العربية* (بيروت : مركز دراسات الوحدة العربية ، الطبعة الأولى، ١٩٨٥).

٦- أنور السادات، *ورقة أكتوبر : مرحلة البناء والتقدم* (القاهرة: هيئة الاستعلامات، إبريل ١٩٧٤).

٧- العشرى حسين درويش ، *التخطيط الاقتصادى* (القاهرة: بدون ناشر، ١٩٨٨).

٨- المقريزى : *خطط المقريزى : الجزء الأول* (القاهرة : دار التحرير للطبع والنشر، بدون تاريخ).

٩- اليونيدو، *دليل تقييم المشروعات الصناعية* ، ترجمة أحمد لطفى عبدالعظيم وفؤاد هاشم عوض (القاهرة: مركز التنمية الصناعية للدول العربية ، ١٩٧٥).

١٠- ج. برايس جنتجر، *التقييم الاقتصادى للمشروعات الزراعية*، ترجمة معهد التخطيط القومى (القاهرة: معهد التخطيط القومى، ١٩٨٢).

١١- جرجى زيدان، *تاريخ التمدن الإسلامى، الجزء الثانى* (القاهرة: دار الهلال، ١٩١٠).

١٢- جعفر عباس حاجى، *تحليل جداول المدخلات والمخرجات الصناعية* (الكويت: مؤسسة الكويت للتقدم العلمى، الطبعة الأولى، ١٩٨٥).

١٣- جمال الدين الديناصورى وآخرون، *جغرافية العالم : الجزء الثالث، العالم الجديد* (القاهرة: الأنجلو المصرية ، ١٩٧٩).

١٤- جون كلايسون، *مدخل إلى التخطيط الإقليمي : المفاهيم والنظرية والتطبيق*، ترجمة إميل جميل شمعان (بغداد: كلية التخطيط الحضرى والإقليمي، جامعة بغداد، بدون).

١٥- جيرالد بريز ، *مجتمع المدينة فى البلاد النامية*، ترجمة محمد محمود الجوهرى (القاهرة: دار نهضة مصر ، ١٩٧٢).

١٦- حسين كفافى ، *رؤية عصرية للمدن الصناعية فى مصر* (القاهرة: الهيئة العامة للكتاب، ١٩٨٥).

١٧- رفعت المحجوب ، *الطلب الفعلى : مع دراسة خاصة بالبلاد الآخذة فى النمو* (القاهرة: دار النهضة العربية ،١٩٨٠).

١٩- روبرت مابرو ، *الاقتصاد المصرى ١٩٥٢-١٩٧٢* ، ترجمة صليب بطرس (القاهرة: الهيئة المصرية العامة للكتاب، ١٩٧٦).

٢٠- ريتشارد هـ. ليفتويتش ، *نظام الأسعار وتخصيص الموارد*، ترجمة عبدالتواب اليمانى وعبدالحميد محمود الزليطنى (بنغازى: منشورات جامعة بنغازى، بدون تاريخ).

٢١- صبحى محرم ، *إدارة المدن الحديثة : الجزء الثانى* (القاهرة : المنظمة العربية للعلوم الإدارية ، ١٩٧٧).

٢٢- صلاح العبد، *الاستيطان فى الأراضى المستصلحة فى ج.م.ع* (القاهرة: دار المستقبل العربى ، الطبعة الأولى ، ١٩٨٥).

٢٣- عامر الدجانى، *طريقة المسار الحرج فى إدارة المشاريع الإنشائية* (القاهرة: دار المستقبل العربى ، الطبعة الأولى، ١٩٨٥).

٢٤- عبدالرحمن فريد السكندرى، *النوبة الجديدة : منطقة أمن غذائى وجذب سكانى وحضارى* (الإسكندرية : مكتبة فريد ، ١٩٧٨).

٢٥- عبدالفتاح محمد وهيبة ، *جغرافية العمران* (الإسكندرية : منشأة المعارف، بدون).

٢٦- عبدالمنعم أحمد التهامى، *دراسة الجدوى للمشروعات الجديدة* (القاهرة: مكتبة عين شمس، ١٩٨٦).

٢٧- عصام عزيز شريف، *تحليل المدخلات-المخرجات* (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة الأولى، ١٩٨٣).

٢٨- على باشا مبارك ، *الخطط التوفيقية الجديدة لمصر ومدنها وبلادها القديمة والشهيرة، الجزء السابع* (القاهرة: الهيئة المصرية العامة للكتاب، مركز تحقيق التراث، ١٩٨٧).

٢٩- على لطفى ، *التنمية الاقتصادية : دراسة تحليلية* (القاهرة: مكتبة عين شمس، ١٩٩٠).

٣٠- عمرو محيى الدين، *التخلف والتنمية* (القاهرة: دار النهضة العربية ، ١٩٧٧).

٣١- فتحى محمد مصيلحى، *تطور العاصمة المصرية والقاهرة الكبرى : تجربة التعمير المصرية من ٤٠٠٠ ق.م إلى ٢٠٠٠م* (القاهرة: دار المدينة المنورة ، ١٩٨٨).

٣٢- فؤاد محمد شبل، *المدينة الفاضلة : بحث فى النظام الاقتصادى والاجتماعى عند الكتاب المثاليين* (القاهرة: مكتبة النهضة المصرية ، بدون تاريخ).

٣٣- محمد أحمد غنيم ، *المدينة : دراسة فى الأنثروبولوجيا الحضرية* (الإسكندرية: دار المعرفة الجامعية ، ١٩٨٧).

٣٤- محمد خميس الزوكة ، *مناطق الاستصلاح الزراعى فى غرب الدلتا: دراسة جغرافية* (الإسكندرية : دار الجامعات المصرية ، ١٩٧٩).

٣٥- محمد سلطان أبوعلى، *التخطيط الاقتصادى وأساليبه* (الزقازيق: مكتبة المدينة ، ١٩٨٣).

٣٦- محمد عبدالستار عثمان، *المدينة الإسلامية* (الكويت: عالم المعرفة ، المجلس الوطنى للثقافة والفنون والآداب، ١٩٨٨).

٣٧- محمد محمود إبراهيم الديب، *المستعمرات الصناعية : تخطيطاً وإنشاءاً* (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ، الطبعة الأولى، ١٩٧٣).

٣٨- محمود سمير طوبار، *التحليل الجزئى لسلوك مفردات المجتمع* (القاهرة: التجارة والتعاون للطباعة والنشر، ١٩٨٠).

٤٠- محمود سمير، *التخطيط : أسسه : وأساليبه : وتطبيقاته* (الزقازيق: مكتبة المدينة ، ١٩٨٨).

٤١- ــــــــــــ، *نماذج النمو الاقتصادى ونماذج التخطيط الرياضية والقياسية جزءان* (القاهرة: دار النهضة العربية ، ١٩٧٦).

٤٢- مدحت محمد العقاد، *التنمية الاقتصادية* (الزقازيق: مكتبة المدينة ، ١٩٨٩).

٤٣- مصطفى الجابرى، *التخطيط الحضرى : الجزء الأول: مدخل عام* (بغداد: جامعة بغداد، الطبعة الأولى، ١٩٨٦).

٤٤- ميلاد حنا، *الإسكان والمصيدة : المشكلة والحل* (القاهرة: دار المستقبل العربى ، ١٩٨٨).

٤٥- هال هلمان، *مشكلة تضخم السكان : أخطر مشكلة تهدد عالم اليوم*، ترجمة محمد بدر خليل (القاهرة : دار المعارف، ١٩٧٤).

٤٦- هدى محمد مجاهد ، *التنمية المتكاملة فى المجتمعات المستحدثة فى مصر* (القاهرة: مؤسسة الأهرام ، ملحق الأهرام الاقتصادى، عدد أول مارس ١٩٧٥).

٤٧- ياقوت الحموى، *معجم البلدان ، مجلد ٣* (القاهرة: مطبعة السعادة ، الطبعة الأولى، ١٩٠٦).

ب- التقارير والأبحاث المنشورة:

١- أحمد أمين مختار، "التخطيط القومى الشامل وعلاقته بالمدن الجديدة"، *المؤتمر الإقليمى للاتحاد الدولى للمعماريين عن المجتمعات العمرانية الجديدة والتنمية القومية فى البلاد النامية* (القاهرة: جمعية المهندسين المعماريين ، ١٠-١٥ ديسمبر ١٩٨٣).

٢- الأمم المتحدة ،*الموئل: مؤتمر الأمم المتحدة للمستوطنات البشرية :* فانكوفر ، ٣١ مايو -١١ يونيو ١٩٧٦ (نيويورك : الأمم المتحدة، ١٩٧٦).

٣- الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، *التعداد العام للسكان ١٩٧٦ : النتائج التفصيلية : إجمالى الجمهورية : مرجع رقم ١١١-١٥-١٩٧٨* (القاهرة: الجهاز المركزى للتعبئة العامة والإحصاء، ١٩٧٨).

٤- اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى، *التخطيط الابتدائى العام لإقليم القاهرة الكبرى* (القاهرة : اللجنة العليا لتخطيط القاهرة الكبرى ، الجهاز التخطيطى والتنفيذى ، مارس ١٩٧٠).

٥- المجالس القومية المتخصصة ، "نحو ملامح لسياسة المجتمعات العمرانية الجديدة"، *تقرير المجلس القومى للخدمات والتنمية الاجتماعية ، الدورة الرابعة* (القاهرة: المجالس القومية المتخصصة ، ١٩٨٠) ص ص١١٥-١٣٨.

٦- المقاولون العرب، *تقرير عن مشروع الألومنيوم* (القاهرة: المقاولون العرب، ١٩٧٦).

٧- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ، *مدينة ٦ أكتوبر : التخطيط الهيكلى العام، الجزء الثالث: الاقتصاد* (القاهرة : وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى، ١٩٨٠).

٨- الهيئة العامة للتخطيط العمرانى ومركز بحوث التنمية والتخطيط التكنولوجى بجامعة القاهرة ، *مدينة الأمل:دراسات اختيار الموقع، التقرير الرابع، الجزء الأول* (القاهرة: وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى، ١٩٨٢).

٩- الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، *المدينة العسكرية مُلاك ٢* (القاهرة: وزارة الدفاع، الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، إدارة المشروعات الكبرى، ١٩٨٩).

١٠- ــــــــــــ، *مشروع المدينة العسكرية بالهايكستب* (القاهرة: وزارة الدفاع، الهيئة الهندسية للقوات المسلحة ، إدارة المشروعات الكبرى، ١٩٨٩).

١١- بادكو إنك وآخرون، *دراسة السياسة القومية للتنمية الحضرية ، التقرير النهائى، الجزء الأول* (القاهرة : وزارة التعمير والدولة للإسكانواستصلاح الأراضى، اللجنة الاستشارية للتعمير، ١٩٨٢).

١٢- بيسر/إبروكونسلت، *التنمية الإقليمية للوادى الجديد، المجلد الأول: التقرير العام* (القاهرة : وزارة التعمير والدولة للإسكان واستصلاح الأراضى، ١٩٨٢).

١٣- ديرك لاف جوى ، "إسلام أباد ، دودما ، برازليا : قصة ثلاث مدن" ، *تحديات التوسع العمراني: حالة القاهرة ، جائزة الأغاخان للعمارة* (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٨٦) ص ص ٢٨٧-٢٩٠.

١٤- روبرت ويلدمان ، "تمويل الإسكان فى التنمية الحضرية" ، *تحديات التوسع العمراني : حالة القاهرة ، جائزة الأغاخان للعمارة* (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٨٦) ص ص ٢٥٥-٢٦٢.

١٥- روبير البير، "مصر الجديدة : مشروع استيطانى وتخطيط حضرى ناجح" ، *تحديات التوسع العمراني: حالة القاهرة ، جائزة الأغاخان للعمارة* (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية ، ١٩٨٦) ص ص ٦٦-٧٢.

١٦- سيد محمد عبدالمقصود، *بحث التفاوتات الإقليمية واستراتيجية التنمية الاقتصادية والاجتماعية* (القاهرة: معهد التخطيط القومى، مذكرة خارجية رقم ١٣٤٨ ، ١٩٨٧).

١٧- ————، "سياسة المجتمعات والمدن الجديدة فى مصر، ومحاولة للتقييم من منظور مكانى"، *ندوة التنمية الاقتصادية والاجتماعية للمدن الجديدة* (القاهرة: المركز القومى للبحوث الاجتماعية والجنائية بالاشتراك مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ٧-١٠ إبريل ١٩٨٦).

١٨- شركة مصر للألومنيوم ، *التقرير الإحصائى السنوى ١٩٨٨/٨٧* (القاهرة : شركة مصر للألومنيوم ، ١٩٨٨).

١٩- عبدالباقى إبراهيم، "التخطيط الحضرى - الإقليمى والنمو الحضرى المبكر"، *التخطيط والتنمية من المنظور الجغرافى: دراسات مختارة ، إعداد عبدالله يوسف عياش* (الكويت : وكالة المطبوعات، ١٩٨٣) ، ص ص ١٨٩-٢٠٥.

٢٠- عزة عبدالعزيز سليمان، "المدن الجديدة بين النظرية والتطبيق" ، *ندوة دور المدن الجديدة فى التنمية الاقتصادية والاجتماعية* (القاهرة: معهد التخطيط القومى، مركز التخطيط الإقليمى، يونيو ١٩٨٨) ص ص ١٩-٥١.

٢١- على صبرى ياسين، "الإتجاهات العامة لاقتصاديات المدن والمجتمعات الجديدة" *الحلقة الدراسية الثانية لاتفاق التعاون العلمى بين الجمعيات الهندسية المصرية ، واتحاد الجمعيات الهندسية الأمريكية فى مجال تخطيط المدن التوابع حول المدن الكبرى* (القاهرة: جمعية المهندسين المصرية ، ١٧-١٩ إبريل ١٩٨٣).

٢٢- على صبرى ياسين ، "القاعدة الاقتصادية لإنشاء وتعمير المدن الجديدة"، *الحلقة الدراسية الثانية لاتفاق التعاون العلمى بين الجمعيات الهندسية المصرية واتحاد الجمعيات الهندسية الأمريكية فى مجال تخطيط المدن التوابع حول المدن الكبرى* (القاهرة: جمعية المهندسين المصرية ، ١٧-١٩ إبريل ١٩٨٣).

٢٣- كمال أحمد إبراهيم عسكر، "تحديد وإعداد المشروعات العامة فى الدول العربية"، *اجتماع خبراء حول طرق وأساليب تحديد وإعداد المشروعات العامة والمعايير المستخدمة فى تقييمها، عمان ٣-٥ مايو ١٩٨٣* (الكويت : المعهد العربى للتخطيط بالكويت : ١٩٨٣).

٢٤- محمد أحمد عبدالله ، "المدن والمجتمعات العمرانية الجديدة وأهميتها لامتصاص الكثافة السكانية العالية بالمدن المتضخمة"، *المؤتمر الإقليمى للاتحاد الدولى للمعمارين عن المجتمعات العمرانية الجديدة والتنمية القومية فى البلاد النامية* (القاهرة: جمعية المهندسين المعمارين ١٠-١٥ ديسمبر ١٩٨٣).

٢٥- محمد حسن فج النور، ***مجالات التخطيط الإقليمي وأساليبه التحليلية*** (القاهرة : معهد التخطيط القومي، مذكرة خارجية رقم ١٠٤٠ ، ١٩٧٣).

٢٦- مركز معلومات وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق، ***جداول تجميعية لبيانات المدن الجديدة حتى ١٩٨٩/١٢/٣١*** (القاهرة : وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق، مركز المعلومات ، ١٩٨٩).

٢٧- معهد التخطيط الإقليمي والعمراني بجامعة القاهرة ، ***الملامح العريضة المدن المصرية عام ٢٠٠٠ ، التقرير الثاني*** (القاهرة : أكاديمية البحث العلمي والتكنولوجيا، ١٩٨٦).

٢٨- معهد التخطيط الإقليمي والعمراني بجامعة القاهرة ،***تقييم المجتمعات العمرانية الجديدة : التقرير الدوري الأول، دراسة التجارب العالمية*** (القاهرة : أكاديمية البحث العلمي والتكنويوجيا ، مجلس بحوث المجتمعات الجديدة ، ١٩٨٦).

٢٩- منى سراج الدين ، وآخرون، "تخطيط العاصمة في إطار تاريخ مصر وتطورها" ، ***تحديات التوسع العمراني: حالة القاهرة ، جائزة الأغاخان العمارة*** (القاهرة: مكتبة الأنجلو المصرية، ١٩٨٦) ص ص ١٦٣-١٧٠.

٣٠- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ***دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة: مجموعة القوانين والقرارات واللوائح حتى فبراير ١٩٨٤*** (القاهرة: رئاسة مجلس الوزراء، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ١٩٨٤).

٣١- ________ ، ***دليل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة : مجموعة القوانين والقرارات واللوائح حتى ١٩٨٧/٦/٣٠*** (القاهرة: رئاسة مجلس الوزراء ، هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة ، ١٩٨٧).

٣٢- ________ ، ***ملخص نتائج أعمال اللجنة المشكلة بقرار نائب رئيس الهيئة للشئون الاقتصادية والمالية والإدارية رقم ١٦ لسنة ١٩٨٤*** (القاهرة: هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة، ١٩٨٤).

٣٣- وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق، *الإسكان فى مصر* (القاهرة: وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق، ١٩٨٩).

٣٤- ________ ، *المدن الجديدة : علامات مضيئة على خريطة مصر* (القاهرة: وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة والإسكان والمرافق ، ١٩٨٩).

٣٥- وزارة التخطيط، *مشروع الخطة الخمسية ٨٢-١٩٨٣-١٩٨٧/٨٦ : المجلد السادس : الاستراتيجية العامة للإسكان والتعمير والمرافق العامة* (القاهرة : وزارة التخطيط، ١٩٨١).

جـ- الدوريات:

١- الجريدة الرسمية ، "قانون رقم ٣ لسنة ١٩٨٢ : بإصدار قانون التخطيط العمراني"، *الجريدة الرسمية ، العدد ٨* (القاهرة: رياسة الجمهورية ، فبراير ١٩٨٢) ص ص ٤٢٣-٤٥٨.

٢- ________ ، "قانون رقم ٥٩ لسنة ١٩٧٩ : فى شأن إنشاء المجتمعات العمرانية الجديدة" ، *الجريدة الرسمية ، العدد ٤٨* (القاهرة: رياسة الجمهورية ، نوفمبر ١٩٧٩) ص ص ٧٢٦-٧٣٢.

٣- ________ ، "قانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٨٩ بإصدار قانون الاستثمار" ، *الجريدة الرسمية ، العدد ٢٩ تابع (أ)* (القاهرة: رياسة الجمهورية ، ٢٠ يوليو ١٩٨٩) ص ص ٢٨-٥٥.

٤- ________ ، "قرار رئيس جمهورية مصر العربية رقم ٢٧٥ لسنة ١٩٧٨ : بتنظيم وزارة التعمير والمجتمعات الجديدة" ، *الجريدة الرسمية، العدد ٢٨* (القاهرة: رياسة الجمهورية، ١٣ يولية ١٩٧٨) ، ص ص ٨١٣-٨١٦.

٥- ________ ، "قانون رقم ١٤ لسنة ١٩٨١ : بإصدار قانون التعاون الإسكاني" ، *الجريدة الرسمية العدد ١٠، تابع د* (القاهرة: رياسة الجمهورية ، ٥ مارس ١٩٨١) ص ص ٣-٤٢.

٦- الجريدة الرسمية ، "قانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ : في شأن الأراضي الصحراوية"، *الجريدة الرسمية ، العدد ٣٥ مكرر* (القاهرة: رياسة الجمهورية ، ٣١ أغسطس ١٩٨١) ص ص ٨-١٩.

٧- ———— ، "قانون رقم ١٤٦ لسنة ١٩٨٨ : في شأن الشركات العاملة في مجال تلقي الأموال واستثمارها"، *الجريدة الرسمية، العدد ٢٣ تابع ب* (القاهرة: رياسة الجمهورية، ٩ يونيو ١٩٨٨) ص ص ٣-١٦.

٨- باسل يعقوب يوسف ، "أهمية المدن الصناعية الجديدة وعلاقتها بالتطور الاقتصادي"، *مجلة الصناعة ، العدد الثالث، السنة الرابعة* (بغداد : وزارة الصناعة العراقية ، ١٩٨٠) ص ص ٣٦-٣٩.

٩- حسب الله الكفراوي، "استراتيجية التنمية العمرانية لإقليم القاهرة الكبرى" ، *الأهرام الاقتصادي، العدد ٩٢٥* (القاهرة: مؤسسة الأهرام، الأهرام الاقتصادي، ١٩٨٧) ص ص ١٧٨-١٨٥.

١٠- سعيد المهيلمي ، "الوفورات الخارجية في الحضر" ، *المجلة المصرية للدراسات التجارية ، المجلد الرابع، العدد الأول* (المنصورة: كلية التجارة ، جامعة المنصورة ، ١٩٨٠) ص ص ٧٧-٩٨.

١١- سليمان هدى ، "دراسات الجدوى والتقييم الاقتصادي للمشروعات الاستثمارية" ، *مجلة الأكاديمية العربية للنقل البحري، المجلد ٧ ، العدد ١٤* (الإسكندرية : الأكاديمية العربية للنقل البحري، ١٩٨٢) ص ص ٣٤-٤٩.

١٢- صبحي محرم ، "إدارة التنمية الحضرية" ، *مجلة الإدارة المجلد ١٥، العدد ١* (القاهرة: اتحاد جمعيات التنمية الإدارية ، ١٩٨٢) ص ص ٣٧-٤٨.

١٣- عبدالرحمن سليم ،"التنمية السياحية بالوادي الجديد"، *مجلة البحوث السياحية ، العدد الخامس* (القاهرة: وزارة السياحة ، مركز البحوث، ١٩٨٨) ص ص ٦٥-١١٤.

١٤- عبدالعزيز جميل مخيمر، "المدن الجديدة بجمهورية مصر العربية : دراسة ميدانية لعوامل جذب/طرد المشروعات الصناعية" ، *مجلة البحوث التجارية المعاصرة ، المجلد الثاني، العدد الأول* (سوهاج: كلية التجارة بسوهاج ، جامعة أسيوط ، ١٩٨٨) ص ص ٩٦-١٦٥.

١٥- عبدالله محمود سالم ،"المنهج العلمي لتحديد تكلفة وحدة النشاط في المجتمعات العمرانية الجديدة"، *مجلة البحوث التجارية ، العدد الثامن* (الزقازيق: كلية التجارة ، جامعة الزقازيق، ١٩٨٥) ص ص ٣٠٤-٣٤٦.

١٦- كريمة كريم ،"التصنيع كقطاع قائد في تخطيط المدن" ، *مصر المعاصرة ، العدد ٢٨٣* (القاهرة: الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع ، ١٩٨١) ص ص ٣٩-٤٦.

١٧- كوثر عبدالفتاح الأبجي ، "دراسة جدوى الاستثمار في ضوء أحكام الفقه الإسلامي"، *مجلة أبحاث الاقتصاد الإسلامي، المجلد الثاني، العدد الثاني* (جدة : جامعة الملك عبدالعزيز، ١٩٨٥) ص ص ١-٤٤.

١٨- محمد الريدي ، "المدن الجديدة ودورها في التنمية القومية"، *مجلة المال والتجارة ، الأعداد ١٤٢، ١٤٣، ١٤٥* (القاهرة: نادي التجارة ، ١٩٨١) ص ص ٢٨-٣٠ ، ٤١-٤٣ ، ٤٦-٤٨.

١٩- محمد حسن فج النور ، اقتصاديات الحجوم وحجم الوحدات الحضرية في الدول النامية : دراسة منهجية لاقتصاديات المرافق العامة"، *مصر المعاصرة ، العدد ٢٤٣* (القاهرة: الجمعية المصرية للاقتصاد السياسي والإحصاء والتشريع، ١٩٧١) ص ص ١٠٧-١١٣.

٢٠- محمد سمير دركزنلي، "تعريف باقتصاد المدن وأهم المشاكل التي يتناولها"، *مجلة المدينة العربية ، العدد ٢٩* (صفاه : الكويت : منظمة المدن العربية ، ١٩٨٨) ص ص ٥١-٥٩.

٢١- محمد فخرى مكى، "دراسة الجدوى الاقتصادية القومية للمشروعات فى الدول النامية"، الجزء الثانى، *مجلة الإدارة* ، مجلد ١٤، عدد ٣ (القاهرة: اتحاد جمعيات التنمية الإدارية ، ١٩٨٢) ص ص ١٢-٢٨.

٢٢- وليد المنيس، "خطط المدن الجديدة فى دول الخليج وأثرها فى التنمية" ، *مجلة دراسات الخليج والجزيرة العربية ، العدد الخمسون، السنة الثالثة عشر* (الكويت: جامعة الكويت ، ١٩٨٧) ص ص ٧٥-١١٧.

د- أبحاث غير منشورة:

١- أبوبكر متولى، *الإطار العام للتخطيط الإقليمى* (القاهرة: معهد التخطيط القومى، مذكرة داخلية رقم ٢١١ ، ١٩٧٢).

٢- هدى محمد صبحى ، *الجوانب الإقليمية للتنمية الاقتصادية* (القاهرة: معهد التخطيط القومى ، مذكرة داخلية رقم ٦٥ ، ١٩٧٩).

هـ- الرسائل العلمية:

١- أشرف أبوالعيون عبدالرحيم ، *المدينة التابعة كحل لمشكلة التضخم العمرانى المدن الكبرى* ، رسالة ماجستير غير منشورة (المنيا: كلية الهندسة ، جامعة المنيا، ١٩٨٨).

٢- جلال محمد مدبولى، *الاتجاه التكاملى فى التخطيط لتنمية المجتمعات المحلية المستحدثة بالتطبيق على أحد أنماط الاستيطان بقطاع شمال غرب الدلتا*، رسالة دكتوراه غير منشورة (القاهرة: كلية الآداب، جامعة القاهرة ، ١٩٧٦).

٣- زين العابدين شمس الدين، *بورسعيد تاريخها وتطورها منذ نشأتها عام ١٨٥٩ إلى عام ١٩٨٨*، رسالة ماجستير غير منشورة (القاهرة: كلية الآداب، جامعة القاهرة: ١٩٨٢).

٤- سمير سعد على، *العوامل المحلية المؤثرة على نمو التجمعات البشرية فى مصر وتأثيرها على نمو الأراضى الزراعية حتى عام ٢٠٠٠*، رسالة دكتوراه غير منشورة (القاهرة: كلية الهندسة ، جامعة الأزهر، ١٩٨٤).

٥- طاهر مرسى عطية ، *إدارة المدن الكبرى*، رسالة دكتوراه غير منشورة (القاهرة: كلية التجارة ، جامعة القاهرة ، ١٩٧٨).

٦- طلعت الدمرداش إبراهيم ، *الجوانب الاقتصادية فى تخطيط المجتمعات الجديدة* ، رسالة ماجستير غير منشورة (الزقازيق: كلية التجارة ، جامعة الزقازيق، ١٩٨٣).

٧- ________ ، *دراسة جدوى إنشاء المدن الجديدة فى جمهورية مصر العربية : دراسة تحليلية كمية بالتطبيق على استثمارات إحدى المدن الجديدة* ، رسالة دكتوراه غير منشورة (الزقازيق: كلية التجارة ، جامعة الزقازيق، ١٩٩٠).

٨- ________ ، "تحليل اقتصادى لظاهرة الاختلال الإقليمى لتوطن السكان والأنشطة الاقتصادية بسلطنة عُمان" ، *آفاق جديدة ، ملحق العدد الثانى والثالث والرابع، السنة الحادية عشرة* (شبين الكوم: جامعة المنوفية ، كلية التجارة ، ١٩٩٩) ص ص ٤١-٧٨.

٨- عبدالعليم محمد عبود، *ترويج المدن الجديدة باستخدام المفهوم الحديث للتسويق فى جمهورية مصر العربية* ، رسالة ماجستير غير منشورة (القاهرة: كلية التجارة ، جامعة القاهرة ، ١٩٨٣).

٩- علا سليمان الحكيم ، *أقطاب النمو كاستراتيجية للتنمية الإقليمية فى مصر*، رسالة دكتوراه غير منشورة (القاهرة: كلية الاقتصاد والعلوم السياسية ، جامعة القاهرة ، ١٩٨٥).

١٠- محمد العزازى أحمد أبوإدريس ، *تقويم تجربة إنشاء المدن الجديدة فى مصر بالتركيز على الجوانب الإدارية : دراسة ميدانية* ، رسالة دكتوراه غير منشورة (الزقازيق: جامعة الزقازيق، كلية التجارة ، ١٩٩٣).

١١- هشام أحمد أمين مختار، *العوامل المحلية المؤثرة على استراتيجية إنشاء المدن الجديدة وتطبيقاتها فى جمهورية مصر العربية* ، رسالة ماجستير غير منشورة (القاهرة: كلية الهندسة ، جامعة الأزهر، ١٩٨٦).

١٢- ________ ، *التخطيط وتنمية المجتمعات العمرانية الجديدة فى ج.م.ع* ، رسالة دكتوراة غير منشورة (القاهرة: جامعة الأزهر، كلية الهندسة ، ١٩٩٠).

ثانيا:المراجع الأجنبية

A) BOOKS :

1- Alan Rabinowiz, ***Land Investment and the Predevelopment Process : A Guide for Finance and Real Estate Professionals*** (New Yok: Quorum Books, 1988).

2- Alan R. Winger, ***Urban Economics : An Introduction*** (Columbus, Ohio : A Bell & Howell Co., 1977).

3- Albert J. Robinson, ***Economics and New Towns : A Comparative Study of The U.S., The U.K. and Australia*** (New York: Praeger Publishers, 1975).

4- Albert O. Hirschmang , **The Strategy of Economic Development** (New York: Yale University Press, Third Printing, 1960).

5- Antoni R. Kkinski, ***Growth Poles and Growth Centers in Regional Planning*** (Paris: Mouton, 1972).

6- Arthur F. Schriber and Richard B. Clemmer, ***Economics of Urban Problems: An Introduction*** (Boston, Massachusttes: Houghton Miffiln Co., 1982).

7- Benjamim Reif, ***Models in Urban and Regional Planning*** (London: Leondon Hill Books, First Published, 1973).

8- Benjamin Higgins, ***Economic Development*** (New York: W. W. Norton & Company Inc., 1968).

9- Carlos C. Campbell, ***New Towns : Another Way to Live*** (Virgina, Reston:Reston Publishing Co., 1976).

10- Clarence S. Stein, ***Toward New Towns for America*** (Cambridge : The M.I.T. Press, 1978).

11- David W. Rasmussen, ***Urban Economics*** (New York: Harper & Row Publishers, 1973).

12- Ebenezer Howard, ***The Garden Cities of Tomorrow*** (Cambridge, Massachusetts: M.I.T. Press, 1965).

13- Edward M. Gramlish, ***Benefit - Cost Analysis of Government Programs*** (Englewood Cliffs, New Jersey: Printce-Hall, Inc., 1981).

14- Elisha Efrat, ***Urbanization In Israel*** (London, : Croom Hilm, 1984).

15- Frank Schaffer, ***The New Town Story*** (London : Paladin, 1972).

16- Frederic J. Osborm and Arnold Whittick, ***New Towns : Their Origins, Achievement, and Progress*** (London: Leonard Hill, 3rd ed. 1977) .

17- Gideon Golany, ***New- Towns Planning: Principles and Practice*** (New York: John Willy & Sons, 1976).

18- Harry W. Richardson, ***Regional Economics: Location Theory, Urban Structure and Regional Change*** (London : Weidenfeld and Nicolson, 1969) .

19- Harvey M. Choldin, ***Cities and Suburbs : An Introduction to Ubran Sociology*** (New York: Macgraw Hill, Inc. 1985).

20- Jack A. Underhill, et al., ***French National Ploicy and Paris Region New Towns*** (Washington : U.S. Dep. of Housing and Urban Development, Office of International Affaris, 1980).

21- James A Clapp, ***New Towns and Urban Policy : Planning Metropolitan Growth*** (New York: Dunellen Publishing Co., Inc., 1971).

22- James E. Meade, ***The Theory of the Economic Externalities*** (Geneva: Institut Universilaire de Hautes Etudes Internationals, 1973) .

23- James M. Pubenstein, ***The French New Towns*** (Baltimore : The Johns Hopkins Univ. Press, 1978).

24- J. E. Gibson, ***Designing the New City: A Systemic Approach*** (New York: John Wiley & Sons, 1977).

25- J. Parry Lewis. ***Urban Economics*** (London: Edward Arnold Publishers Ltd., First Published, 1979).

26- Kevin R. Cox, ***Location and Public Problems*** (Oxford: Maroufa Press, Inc., 1979).

27- K.G. Willis, ***The Economics of Town and Country Planning*** (London: Granada Publishing, 1980).

28- Meryl Aldridge, ***The Britich New Towns : A Programme Without A Policy*** (London : Routhedge& Kegan paul, 1979) .

29- Pearl M. Kamer, ***Crisis in Urban Public Finance: A Cas Study of Therity - Eight Cities*** (New York: Praeger Publishers, 1983).

30- Pierre Merline, ***New Towns : Regional Planning and Development,*** Transalated by M. Sparks (London : Methuen & Co. Ltd., 1971).

- Richard L. Heroux and William A. Walace, ***Fiancial Analysis and The New Community Development Process*** (New York: Praeger Publishers, Inc., 1973).

32- Robert L Bish and Hugh O. Nourse, ***Urban Eonomics and Policy Analysis*** (Tokyo : McGraw-Hill Kogakusha, LTD., 1975).

33- T.S. Ashton, ***The Industrial Revolution 1760-1830*** (London : Oxford University Press, 1960).

34- Werner Z., Hirsch, ***Urban Economic Analysis*** (New York: : MacGraw-Hill Book Company, 1973).

35- Walater Isard, ***Methods of Regional Analysis*** (Cambridge : The M.I.T. Press, Tenth Printing, 1976).

B) REPORTS & RESEARCHES :

1- Harry W. Richardson, ***City Size and National Spatial Strategies in Developing Countries,*** World bank, Staff Working Paper No. 252 (Washington, D.C.: World Bank, 1977).

2- Harvey A. Garn, ***New Cities, New Communities and Growth Centers,*** Urban Institute Paper,No.VI..113-30 (Washington, D.C.:The Urban Institute,1970).

3- Ministry of Development, Housing and Land Reclamation, ***Summary of Programs and Potential for Investments in Egypt*** (Cairo : Ministry of D.H.L.R., 1982).

4- Ministry of Development and State of Housing and Land Reclamation, "New Growth outside the Narrow Nile Vally in Egypt", ***International New Towns Association Conference*** (Cairo: Ministry of D.H. L.R., 1980).

5- Nohad A. Toulan, ***New Towns in Greater Cairo Urban Rogion, Regional Study Rep. I*** (Cairo : Ministry of Development and New Communties, 1979).

6- The Media Development Group of the Open University, ***Planning and the City,*** A Second Level Course: Ubran Development Units 27-29 (Milton Keynes: The Open University Press, 1975).

7- United Nations, ***Planning of Metropolitan Areas and New Towns*** (New York: United Nations, Department of Economic and Social Affaire, 1969).

C) PERTIODICALS & ARTICLES :

1- A.G. Blomquist , "Urban Job Creation and Unemployment in LDCs", ***Journal of Development Economics, Vol.5, No.3-18*** (Amstrdam : North Holland Publishing Co., 1978).

2- A.Ramachandran, "Human Settement Finance and Management", ***Habitat International, Vol.6, No.3*** (Oxford: Pergamon Journals, Ltd., 1982).

3- A.S. Ogilvy, "The Self-Contained New Town : Employment and Population, ***Town Planning Review, Vol.39, No.1*** (Liverpool : Liverppol University Press, 1968).

4- Bruce Ricks, "New Town Development and Theory of Location", ***Land Economics Vol. XI, VI, No.1*** (Wisconsin : University of Wisconsin Press, 1970).

5- David Lock, "In the Forefront of the New Towns Movement", ***Town & Country Planning, Vol 55, No.11*** (London : Northampton Development Corporation, Northampton, 1986).

6- __________, "New Towns in the Future City Region", In ***Growth & Change in the Future City Region,*** ed Tom Hancock (London : Leonard Hill, 1976).

7- Edward P. Eichler, "Whey New Communities?" In ***New Town and Suburban Dream***, ed. Irving Lewis Kllen (London : Kennikat Press Crop., 1977).

8- __________ ; and Bernard Norwitich, "New Towns", In ***Toward A National Urban Policy***, ed. Daniel P. Moynihan (New York: Basic Book, Inc, 1970).

9- E. M. Meleay, "Buliding Societies : A Question of Accountability", ***Public Administration, Vol.62, No.2*** (London : Royal Institute of Public Administration, 1984).

10- Gerald Dix, "Small Cities in the World System", ***Habitat International, Vol.10, No.1/2*** (Oxford : Pergamon Journals Ltd., 1986).

11- G. Golany,"New Urban Settlements : Tools for National Policy", In ***International Growth Policies: New Town Contributions***, ed. G. Golany (New York: John Wiley & Sons, 1978).

12- Glenn V. Stephenson, "Two Newly - Created Capitals : Islamabad and Brasilia", ***Town Planning Review, Vol.41, No.4*** (Liverpool : Liverpool University Press, 1970).

13- Gunter Meyer, "Problems of Industrial Development in the New Desert Cities of Egypt", ***Applied Geography and Development, Vol.34,*** (Tubingen: Institute for Scientfic Co-operation, 19).

14- Harry W. Richardson, "The Costs of Urbanization: A Four Country Comparison", ***Economic Development and Cultural Change, Vol.35, No.3,*** (Chicago : The University of Chicageo, 1987).

15- ______________, "Theory of the Distribution of City Sizes : A Review and Prospects", In ***Systems of Cities : Reading in Structure, Growth and Policy,*** ed. L.S. Bourne and J.W. Simmins (London: Oxford University Press, Inc, 1978).

16- Herman G. Berkman, "The New Town and Urban Change Form", ***Land Economics, Vol. XIX III, No. 2.*** (Wisconsin: University of Wisconsin Press, 1972) .

17- Hugh Evans, "The New Communities Program and Why it Faild", In ***Cities and City Planning***, ed. Lioyd Rodwin (New York: Plenum Press, 1981).

18- James A. Clapp, "New Towns from Past to Present : An Historical Sketch", In ***Phychology of the Planned Community: The New Towns Experience***, ed. Donald C. Klein, (New York: Human Science Press, 1978).

19- James E. Burke, "Satellite Cities of the Future : Free Activites Zones as Precursors of Urban Development", ***Habitat International, Vol. 10, No.1/2*** (Oxford : Pergamon Journale Ltd., 1986).

20- John Levering, "Evaluation of A New Town - Relative to What?", In ***Phychology of the Planned Community: The New Towns Experience, Vol.4***, ed. Donald G. Kelin (New York: Human Science Press, 1978).

21- John W. Reptos, "Public Enterprise and New Towns: An American Tradition Revisited",In ***The New Communities Movement in the U.S.***, ed. G. Golany (Chicago: Univ. of LLinois Press, 1974).

22- Jorge E. Hardoy, "The Planning of New Capital Cities" In ***Planning of Metropolitan Areas and New Towns***, ed. U.N. (New York: United Nations, Dept. of Economic and Social Affairs, 1969).

23- Joseph A. Swanson and Jeffrey G. Williamson, "Firm Location and Optimal City Size: In American History", In ***The New Urban History***, ed. Leo F. Schnore (Stanford, California: Center for Advanced Study In the Behavioral Science, 1975).

24- Kisho Kurokowa, "The Concept and Method of New Town Development in Japan", In ***International Urban Growth Polices : New Towns Contributions***. ed. G. Golany (New York: John Wiley & Sons, 1978).

25- Koichi Mera, "On The Urban Agglomeration and Economic Efficiency", In ***Systems of Cities: Reading on Structure, Growth and Policy***, ed. L.S. Bourne and J.W. Simmons (New York: Oxford University Press Inc., 1978).

26- Lawrence Susskind, "Conditions for Successful New Communities Program", In *Cities and City Planning*, ed. Lioyd Rodwin (New York: Plenum Press, 1981).

27- Lesley E. White, "The Social Factors Involved in the Planning and Development of the New Town", In *Planning Metropolitan Areas and New Towns*, ed. U.N. (New York: United Nations, Dept. Of Economic and Social Affaris, 1969).

28 - Lewis A. Soroka, "City Size and Income Distribution : The Canddian Experience", *Urban Studies, Vol. 21, No.4* (Glasogw: University of Glasgow, 1984) .

29- Lioyd Rodwin, "Economic Problems in Developing New Towns and Expanded Towns", In *Planning of Metropotitan Areas and New Towns*,ed., U.N. (New York: United Nations, Dept. of Ecnomic and Social Affairs, 1969).

30- Mahmoud A. Abdel-Latif and Wolfgang G. Roseler, "Settling The Desert with Advanced Industrial technology: Tow Recent Saudi Arabian Settlement Projects", *Ekistic : Human Settlements, Vol. 152. No 311* (Greec : Athens Technological Organization, 1985).

31- Margaret Mead, "New Towns to Set New Life Styles", In *New Towns and the Suburban Dream*, ed. Irving Lewis Allen (London: Kenni Kat Press Crop, 1977) .

32- Michael Hebbert, "The British New Towns : A Review Article", *Town Planning Review, Vol. 51, No. 4* (Liverpool : Liverpool University Press, 1981).

33- M.S.Grieco, "Corby: New Town Planning and Imblanced Development", *Regional Studies, Vol.199, No.1* (Cambridge : Combridge University Press, 1985).

34- Norman E. P. Pressman, "Canadian New Town Policy", In *International Urban Growth Policies: New Towns Contribuation*, ed. G. Golany (New York: John Wiley & Sons, 1978).

35- N. Takahashi, "A New Concept in Bulding Tsukuba Academic New Town", *Ekistics : Human Settlement, Vol.482, No.289* (Grecee : Athens Technoligical Organization, 1981).

36- N.V. Baranov, "Bulding New Towns", In *planning Metropotitan Areas and New Towns*, ed. U.N. (New York : United Nations Dept. of Economic and Social Affairs, 1969).

37- O. S. Erture, " A Growth - Centre Approach to Agropolitan Development", *Habitat International, Vol. 8, No.2.* (Oxford : Pergamon Journal, Ltd., 1984).

38- P.A. Stone, "Financing the Construction of New Towns", In *Planning of Metropolitan Areas and New Towns,* ed. U.N. (New York: United Nations, Dept. of Economic and Social Affairs, 1969).

39- Paul Orcharad - Lisle and Michael Heseltine, "New Towns Up For Sale", Town & country Plannint. Vol.25. No.11. (London: Northamptoon Development Corporation, 1983).

40- P.G. Bock and Irene F. Rothenberg, *Internal Migration and New Towns: The Mexican Experience* (Chicago : Univ. Of Illinois Press , 1979).

41- P.R. Sharma, "Growth Centres and Regional Development : Aspects of Theory and Policy", *Habitat International, Vol. 8, No.2* (Oxford : Pergamon Journals Ltd., 1984).

42- P.W. Newton, "Planning New Towns for Harsh Arid Environments : An Evaluation of Shay Gap and Newman Mining Towns, Australia", *Ekistics: Human Settlements, Vol. 52, No.311* (Greece: Athens Technological Organization,).

43- R. Gaknheimer, "New Towns - in Town for Developing Countries", *Urban Studies, Vol, .13, No 2.* (Glasgow : University of Glasgow, 1976).

44- Richard B. Peiser, "Financial Feasibility Models in New Town Development", *Town Planning Review, Vol.55, No.1* (Liverpool : Liverpool University Press, 1984).

45- Royce Hanson, "New Towns : Utopian Prospects-Hard Realities", In *Phychology of the Planned Community: The New Towns Experience, Vol.4,* (New York: Human Science Press, 1978).

46- R.W. Archer, "From New Towns to Metro Towns and Regional Cities", Part II, *American Journal of Economics and Sociology, Vol. 28, No.4,* (1969).

47- Thomas K. Wong and Robert D. Logcher, "Contractors in Cyclical Economic Environments", *Journal of Construction Engineering and Management, Vol. 112, No.3* (New York: American Society of Civil Engineers, 1986).

48- William Alonso, "The Economics of Urban Size" , In ***Regional Policy: Reading in Theory and Applications,*** ed. John Friedmann and William Alonso (Cambridge; The MIT Press, 1975).

49- ____________, "What Are New Towns For?", In ***Systems of Cities : Reading in Structure, Growth and Policy,*** ed. L.S. Bourne and J. W. Simmins (London : Oxford University Press, Inc., 1978).

50- William H. Whyte, "The New Towns", In ***New Towns and The Suburban Dream,*** ed. Irving Lewis (London: Kenni Kat Press Crop., 1977) .

D) THESIS :

1- Hala Saad Mekawy , ***Design Criteria and Form For Egyptian New Communities,*** Unpublished M.A. Thesis (Cario : Faculty of Engineering, Cario University, 1986).

فهرست المحتويات

خاتمة

ختاماً يسجد المؤلف شاكراً الله تعالى على توفيقه وعونه لإنجاز هذا العمل، ويضع نصب عينيه:

• قول الله تعالى:



﴿ ... سُبْحَانَكَ لا عِلْمَ لَنَا إِلاَّ مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ (٣٢) ﴾

﴿ سورة البقرة ﴾

﴿ ... وَمَا أُوتِيتُم مِّنَ الْعِلْمِ إِلاَّ قَلِيلاً (٨٥) ﴾

﴿ سورة الإسراء ﴾

•• وقول رسولنا محمد ﷺ:

" اطلبوا العلم من المهد إلى اللحد "

••• وقول العماد الأصفهاني:

" ... أني رأيت أنه لايكتب إنسانٌ كتاباً في يومه، إلا قال في غده: لو غُيِّرَ هذا لكان أحسن، ولو زِيد كذا لكان يُستَحْسَن، ولو قُدِّمَ هذا لكان أفضل، ولو تُرِك هذا لكان أجمل، وهذا من أعظم العبر، وهو دليلٌ على استيلاءِ النقص على جُملة البشر.......... "